

Протокол

гр. София, 23.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 17 състав, в
публично заседание на 23.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ана Методиева

при участието на секретаря Грета Грозданова, като разгледа дело номер **6365** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 15,00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ПАРК ИНДУСТРИЯ - СОФИЯ СЕВЕР“ ЕООД, редовно уведомен, представлява се от адв. Е. В.-А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – Кметът на Столична община, редовно уведомен, представлява се от юрк. Ж. Д.-П., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – О. Х. Т., редовно уведомена, се явява лично.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – В. И. О., редовно уведомен, се явява лично.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че няма процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА, че същото е отложено за събиране на доказателства и изслушване на допуснати по делото експертизи.

ДОКЛАДВА становище от жалбоподателя от 16.02.2026 г. по искането за допускане на допълнителна ССЕ.

ДОКЛАДВА заключение на вещото лице О. Х. Т. по допълнителна ССЕ от 06.03.2026 г., постъпило в срока по чл. 199 ГПК.

ДОКЛАДВА заключение на вещото лице В. И. О. по СОЕ от 13.03.2026 г., постъпило в срока по чл. 199 от ГПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме искания за отвод на ВЛ. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на допълнителното заключение по ССЕ.

Вещото лице О. Х. Т., със снета по делото самоличност, разпитана, каза: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

Адв. А. – Нямам въпроси. Считам, че допълнителното заключение е компетентно изготвено и следва да бъде прието.

На въпроси на юрк. Д., вещото лице Т. отговори: Знам, че като апортна вноска, процесният поземлен имот е осчетоводен в счетоводството на дружеството, взета е счетоводна операция, задължава се сметката от Група №20 „Земни“ и се кредитира сметката на основния капитал, тоест увеличава се капитала с още един поземлен имот. В първата експертиза е описано как е формирано това дружество. През 2019 г. неговия капитал се увеличава с този имот, процесния.

На 23.10.2019 г. – оценката е направена месец август. 8 900 000 лв. Първоначалната оценка е тази, тя съвпада и с балансовата и с отчетната стойност.

Юрк. Д.: На 25.11.2019 г. се изготвя пазарна оценка за по-малко от половината цена. Как е възможно за 1 месец имота да се обезцени повече от половината. Как си го обяснявате това, да стане законно?

Вещото лице: Това няма нищо общо със счетоводното отразяване. Необходимостта от обезценка е обоснована от жалбоподателя. В първата експертиза съм вписала какви са неговите аргументи, не е прокаран никакъв път, липсват всякакви техническа неща, ВИК и т.н., които той е установил и е възложил именно оценка на външни оценители да преценят, при тези обстоятелства цената на имота каква е. Тази оценка е счетоводно правилно отразена.

Юрк. Д.: На 20.12.2019 г. се сключва договор за покупко-продажба с номинална стойност 8 900 000,00 лв. между „О.“ и дружеството жалбоподател „ПАРК ИНДУСТРИЯ - СОФИЯ СЕВЕР“ ЕООД. Как се отразява една покупко-продажба, счетоводно?

Вещото лице Т. отговори: По счетоводни данни към 30.12.2019 г. няма отразена покупко-продажба, никъде не съм видяла счетоводна операция за покупко-продажба. Към края на годината, в баланса на дружеството – декемврийския баланс за 2019 г., имота е отразен по новата обезценена стойност. Счетоводната операция и обезценка съгласно Стандарт №36 – „Обезценка на активи“, разхода се осчетоводява веднага, текущо в Разходна сметка 607, и фактически тя се приключва с финансовия резултат за 2019 г., и така е направено. Не ми е известно на 20.12.2019 г. да е сключен договор за покупко-продажба, по счетоводни данни няма такава счетоводна операция за сключване на такъв договор.

Загубата от обезценка, както току що казах, е разход за дружеството, осчетоводен по Сметка 607. Когато тази загуба от обезценка намали балансовата стойност или цената на придобиване на актива, неговата осчетоводена стойност става първоначалната му стойност минус обезценката, това дава отчетната стойност така, както и Законът за местните данъци и такси регламентира. Сметка 607 е активна сметка, тя е дебитна сметка. Сметка 252 е идентична в случая с начисляване на амортизациите. Винаги в активната сметка, дебитните сметки за дълготрайни активи, те съдържат информация за първоначалната историческа стойност на дълготрайния актив. Сметка 241 за амортизациите всеки месец, това е коректива.

Юрк. Д.: Тук няма амортизация. Вие твърдите, че от едната страна по дебита стои историческата

цена на актива, а от другата страна стои обезценката?

Вещото лице Т. отговори: От едната страна по дебита стои историческата цена на актива, а от другата страна стои обезценката. Историческата цена на придобиване е 8 775 200,00 лв.

Юрк. Д.: От другата страна какво стои?

Вещото лице Т. отговори: Вие се заблуждавате, защото гледате активната сметка на дълготрайния актив. От другата страна стои обезценката, Сметка 252.

Юрк. Д.: Нали казахме, че Сметка 252 е корекционна сметка. Тоест, Вие потвърждавате, че обезценката е вкарана в корекционната сметка на дружеството.

Вещото лице отговори: Да, в кредита на Сметка 252, а в дебитната на Сметка 607.

Юрк. Д.: Моля да се запише, че загубата от обезценка е заведена в Сметка 252.

Вещото лице отговори: Като разход на сметка е Сметка 607 – „дебитна“ и в кредита на Сметка 252. Винаги се наблюдават двете сметки – дълготрайните активи с цената, и първоначалната на придобиване, и корекционната, корективната сметка, за да се установи каква е балансовата стойност на актива. В балансите, ако погледнете, за всичките тези години, активите са отразени именно по този начин. За конкретния актив е отразен с цената 3 милиона. Сметката, корекционната сметка е сметка за обезценка.

Юрк. Д. – Няма други въпроси. Оспорвам допълнителната експертиза. Вещото лице възприема, че в корективна сметка можем да завеждаме загубите от обезценки, а те трябва да бъдат заведени в Сметка „Загуба от обезценка“ и да е видно, че действително има обезценка, включително и от къде е дошло намалението на капитала, защото те купуват един имот и придобиват един имот за 8 900 000,00 лв., следващия месец го обезценяват по-малко от половината и тази обезценка някъде трябва да се вижда, но не, според нашето твърдение, в корективна сметка, а счетоводно, тъй като те спазват Националните счетоводни стандарти, трябва да е в Сметка за „Загубите“. Това не е корективната Сметка 252, а Сметка „Загуби от обезценки“, това е Счетоводен стандарт №36 и ние твърдим и не сме видели такова завеждане в сметката за „Загуби от обезценки“. Въз основа на тази загуба от обезценката ние твърдим, че трябва да стане намалението на капитала. Моля за една повторна експертиза.

Вещото лице: Според индивидуалния сметкоплан на дружеството и според Националния сметкоплан, Сметка 252 е с наименование „Обезценка на активи“.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице О. Х. Т.. На същото да се изплати възнаграждение в размер на внесения депозит, за което се издаде РКО за 200 €.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 282,00 €, съгласно представена справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА страните в тридневен срок от днес да довнесат по 41 € допълнителен депозит за вещото лице.

След постъпване на документ на вещото лице да се издаде РКО за сумата от 82,00 €.

Адв. А. – Възраждам срещу искането за допускане на повторна експертиза. Считам, че вещото лице обоснова категорично представеното заключение, като се позова на счетоводните стандарти. Не е необходимо да се забавя процеса допълнително с една такава допълнителна експертиза, тъй като нямаме основание да считаме, че то би било различно. Вещото лице ясно обясни, че Сметка

252 е с наименование „Обезценка на активи“. Обстоятелството, че ревизиращите органи не са забелязали направената обезценка, не е довод да се иска повторна експертиза.

Юрк. Д. – Моля да ми дадете възможност с писмена молба да формулирам въпроси за допълнителна експертиза.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответната страна в 7-дневен срок от днес да формулира с писмена молба доказателственото си искане и в същия този срок го ЗАДЪЛЖАВА да внесе депозит в размер на 300 евро.

СЪДЪТ пристъпва към снемане самоличност на вещото лице В. И. О.: български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно, точно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СОЕ.

Вещото лице В. И. О., разпитан, каза: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

Вещото лице: Допуснал съм техническа грешка – моля сумата посочена на стр. 6, а именно 1 972 944,00 не е евро на кв. м., а е само евро.

Въпроси на адв. А.: Аз съм записал, че имота граничи с републиканския път, но пътят не е само асфалтът, а то е и прилежаща площ. Към момента на извършване на експертизата няма път, който да свързва парцела с републиканската пътна мрежа. Водят се преговори от 2022 г. за осигуряване на достъп до пътната мрежа.

Адв. А.: Забелязахте ли, че в документите по делото е представено разрешение за строеж на въпросната пътна връзка от 2025 г.?

Вещото лице О. отговори: Докато се стигне до разрешение за строеж, се преминава през няколко етапа – от проектиране, съгласувания. За мен е по-скоро разрешението за проектиране, отколкото разрешението за строеж.

Въпроси на адв. А.: На коя дата е изготвена оценката?

Вещото лице О. отговори: Датата на изготвяне на оценката е 25.11.2019 г.

Въпроси на адв. А.: На база на изготвената от Вас оценка и анализа на документите по делото, можете ли да потвърдите, че наличната по делото оценка на имота от „Соф Прайс Консулт“ ЕООД към 25.11.2019 г. е адекватна и съответно обоснована, послужила за обезценка на имота?

Вещото лице О. отговори: Смятам, че е адекватна.

Адв. А. – Нямам други въпроси. Моля да се приеме експертизата.

Юрк. Д. към вещото лице: Вие казахте, че не сте запознат с оценителския доклад, с който жалбоподателят иска да сравни. Те там пишат, че имотите варират до и над 95 евро на квадрат, а вие давате доста по-намалена цена, тоест с едно 30 % по-ниска цена. Въпросът ми е, че Вие сте направили сравнение със [населено място], но не виждам някъде да е съобразено, че се касае за

УПИ и то с предназначение за технологичен парк, което има отношение към цената, това не е никакъв селски поземлен имот, а е урегулиран парцел. Мисля, че не е съобразено?

Вещото лице О. отговори: Съобразено е дотолкова, че тази извадка, която съм използвал за [населено място], тя е за УПИ, а не е за земеделска земя, а доколкото, че е за техническа инфраструктура – там е много спорно. Ако погледнем, срещу парцела се намира Д., а там няма мазе. Няма мазе, защото на 1 метър са подводните води. Това, че една земя е определена за технологичен парк, при определянето на начина на ползване, допълнително оскъпява самия строеж. Отделен въпрос вече е какво може да се разреши. Докато не се направи геоложкото проучване, това, че начинът на трайно ползване е определено по един начин, винаги може да се смени и да не се разреши това, което е предназначено.

Юрк. Д. – Нямам повече въпроси. Оспорвам експертизата поради това, че не са взети предвид обстоятелствата, че се касае за УПИ предназначено за технологичен парк. И поради това, че вещото лице е взело на кв. м. на [населено място], а там цените са съвсем други.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице В. И. О.. На същото да се изплати възнаграждение в размер на внесения депозит, съгласно представена справка-декларация, за което се издаде РКО за 300 €.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Нямаме други доказателствени искания на този етап.

След постъпване на молба от ответната страна, СЪДЪТ ще се произнесе в закрито заседание.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 11.05.2026 година от 14,30 ч., за която дата и час страните са уведомени от днешното с.з.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,27 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: