

ПРОТОКОЛ

№ 15

гр. Никопол, 30.01.2026 г.

РАЙОНЕН СЪД – НИКОПОЛ в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Галя В. Наумова

при участието на секретаря Вероника С. Бебенова
Сложи за разглеждане докладваното от Галя В. Наумова Гражданско дело № 20254420100446 по описа за 2025 година.
На именното повикване в 11:40 часа се явиха:

ИЩЕЦА «ГАБСТЕР» ООД – увед. от предх.с.з., не изпраща законен представител. Представява се от адв. Н. Б. от АК Пловдив.

ОТВЕТНИКА ДИРЕКТОРА НА ОД «ЗЕМЕДЕЛИЕ» ГР. ПЛЕВЕН – увед. от предх.с.з., се представява от юрк. И. Д. с пълномощно по делото.

ВЕЩО ЛИЦЕ С. И. П. – р.пр., се явява.

ПО ДАВАНЕ ХОД НА ДЕЛОТО

АДВ. Б. - да се даде ход на делото.

ЮРК. Д. – да се даде ход на делото.

Съдът намира, че са налице процесуалните предпоставки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ

С. И. П. - на 74 години, неосъждана, без родство със страните.

На вещото лице се напомни наказателната отговорност по чл.291 от НК.
Същото обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Съдът пристъпи към изслушване на вещото лице, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

Изслушва вещото лице.

ВЕЩО ЛИЦЕ – представил съм заключение, което поддържам.

АДВ. Б. - нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме и вложи в делото заключението.

ЮРК. Д. – да направим едно уточнение в експертизата има доста технически грешки, които повлияват на крания резултат и смятам, че трябва да бъдат коригирани. На стр. 4 последната колона каква трябва да бъде, какво отразява?

ВЕЩО ЛИЦЕ – цена лева на дка, долната цифра е сборна, иначе от страни е цената на 1 дка 1861,94 за 2011 г. първия ред, цената на 1 дка.

ЮРК. Д. – защото това за мен е цена в евро, не е цената в лева на дка?

ВЕЩО ЛИЦЕ – не е в евро, в лева трябва да е.

ЮРК. Д. - Вижте по нататък и ви съвпадат тези суми с нанесени в колоната на цена в евро?

ВЕЩО ЛИЦЕ – на коя страница? Ето ги. Да, вие сте прав, че това е в евро. На стр. 4 до стр. 9 последната колона, където е отбелязано цена лева на дка да се чете «цена евро на дка», защото съвпада с обобщените данни където съм дала по години. Стойностите съответстват на стр. 12 по години евро на дка.

ЮРК. Д. – знаете ли, че по 27.6 се оценява като имот в строителните граници.

ВЕЩО ЛИЦЕ – разбира се.

ЮРК. Д. - а защо тогава от справка, която сме ви дали за сключените договори за периода 2011-2024 г. сте изключили всички имоти в регулация?

ВЕЩО ЛИЦЕ - ние търсим като оценители и съгласно Наредбата за оценяване на недвижими имоти приети по стандарти на българските оценители за сравняване ние търсим сходни обекти. Сходни обекти за нас са обектите, които са в стопанските дворове на организациите по чл. 27, ал. 6, за това съм изключила УПИ, защото те имат други показатели.

ЮРК. Д. – това ви питам запознати ли сте, че имота е по чл. 27, ал. 6, данъчната оценка за тях се издава за имоти в строителна граница, това изрично се описва отзад на данъчната оценка, пише се пазарната оценка.

ВЕЩО ЛИЦЕ – да.

ЮРК. Д. – точно имотите, УПИ за които сме ви дали справка вие сте ги изключили, т.е. те са точно тези сходни имоти, които търсим?

ВЕЩО ЛИЦЕ – да. Всички останали имоти, които аз съм взела като пазарни свидетелства са имоти в стопански дворове, които са оценени от независим оценител като земи в уреголирани поземлени граници и за това са сходни имоти.

ЮРК. Д. – вие по собствено усмотрение изменяте задачата на експертиза, така ли?

ВЕЩО ЛИЦЕ – не.

ЮРК. Д. – вие по собствено усмотрение изключвате кои имоти да бъдат включени и кои не?

ВЕЩО ЛИЦЕ – аз като оценител търся пазарна стойност.

ЮРК. Д. – поискали сте информация за периода от 2013- 2024 г. като сте изключили всички имоти идентични на имота предмет на оценката, защо?

ВЕЩО ЛИЦЕ – защото по нашите българските стандарти за оценяване ние търсим имоти, които са сходни с процесния имот, който ние оценяваме. За това аз като оценител приемам за пазарни свидетелства всички онези имоти, които са в стопанските дворове на заличените организации по параграф 112, които са извършени от оценител на недвижими имоти, който задължително оценява тези стопански дворове извън регулация, ги оценява като УПИ, за да търся сходството между имотите, които са извън строителните граници и имоти, които са в строителните граници, това е право на нас като оценители да търсим сходство между тези имоти.

ЮРК. Д. – вие не отговаряте на въпроса на експертизата. В това поставяте сходни имоти, след като имота се оценява като имот в строителни граници трябва да го съвмените с други имоти?

ВЕЩО ЛИЦЕ – но нашите имоти не са в строителните граници, ако бяха в строителните граници аз щях да взема пазарното свидетелство за УПИ в строителни граници, но нашия имот е извън строителните граници.

ЮРК. Д. – вие за първи път ли извършвате такава оценка?

ВЕЩО ЛИЦЕ – от 20 години го правя това.

ЮРК. Д. – имате ясно поставена задача да сравните цени от 2011-2014 г. за имот, който се оценява като имот в строителни граници и вие изключвате от оценката си умишлено всички имоти, които са в строителни граници?

ВЕЩО ЛИЦЕ – не е умишлено. Това е право на нас като оценители, аз търся пазарна стойност. Мое право е аз като оценител да търся сходството между имотите, нашия процесен имот е извън строителните граници на населеното място оценен като УПИ от независим оценител. Освен това всички други оценки, които аз съм взела предвид, са за стопанските дворове, които са извън уредените имоти извън населеното място и това е мое право като независим оценител да търся сходните белези за установяване на пазарната стойност на тези имоти. На мен задачата не ми е поставена за всичките имоти да взема, аз имам право да взема такива пазарни аналози, които да сходстват с процесния имот.

ЮРК. Д. – вие имате поставена задача от съда, това не е коректно. По същата логика ние можехме да си подберем най-съкпите имоти и да ви дадем информация. Това не е коректно.

ВЕЩО ЛИЦЕ – в тази връзка за този имот аз съм взела пазарните аналози, които са по местонахождение на гр. Гулянци и гр. Никопол, където имаме реализирани сделки в АВ. За съответните години където имам данни аз съм взела тези пазарни свидетелства за Никопол и Гулянци, които са ми направили впечатление и съм изключила всички останали пазарни свидетелства, които съществуват за тези години за процесния имот, които са за този регион, където имаме и изповядани, реализирани пазарни свидетелства. За това си позволявам като оценител за останалите години, където нямаме такива реализирани сделки по местонахождение, за да търсим сходни имоти, съм си позволила като оценител, да оценя стопанските дворове, които са... да взема пазарната свидетелства с данни за имоти, които са извън строителните граници на населеното място, това е мое право. Също така, това което за Никопол и Гулянци то оказва влияние върху пазарната стойност, но мойта задача е да установя пазарната стойност на тези имоти. Както виждате пир нас като оценители имаме право на три обекта да сравняваме.

ЮРК. Д. – каква е площта на процесния имот?

ВЕЩО ЛИЦЕ – 9,507 дка

ЮРК. Д. – защо навсякъде сте записали 9,907 дка вие сте смятали върху тази площ? Значи вие умишлено сте занижили цената, а сте увеличили площта? Нали се сещате че в отговора, в изчислението на цената делено на площта занижената цена, а увеличената площ ще даде друга стойност?

ВЕЩО ЛИЦЕ – това е моя грешка, признавам. По кадастралната карта имота е 9507 процесна площ и ще коригирам.

ЮРК. Д. – на стр. 9 сумарната площ лева на дка по хоризонтал и вертикал не трябва ли да е една и съща, когато се събират?

ВЕЩО ЛИЦЕ – една и съща трябва да е.

ЮРК. Д. – не е една и съща. Когато стойностите в предпоследната колона ги съберете и ги разделете на 14, дава 2927? Вие сте написали 2600?

ВЕЩО ЛИЦЕ – те не могат да я дадат сумарно, защото общата стойност се дели на общата площ, тук имаме претеглена стойност.

ЮРК. Д. – вие искате да ми кажете, че цената лева на дка за 14 години сумирана и разделена на 4, не би трябвяло да даде същата стойност?

ВЕЩО ЛИЦЕ – не ви разбрах, ето я стойността на имота.

ЮРК. Д. – колона 14 сумирана стойност, на стр. 9, колона 5

ВЕЩО ЛИЦЕ – това нещо се получава като се раздели тези пари на тая площ. Те не могат да дадат това нещо, това е математическо изчисление. В случая ние правим претеглена стойност, не правим средна аритметична стойност, вие това искате да кажете, че правим средна аритметична стойност. Не може да бъде средна аритметична стойност, тя е претеглена стойност.

ЮРК. Д. – сумата по хоризонтала и вертикала не трябва ли да е една и съща?

ВЕЩО ЛИЦЕ – не, тя е претеглена, а не средно аритметична. Да се съберат цифрите и да се раздели на броя е средно аритметично, а претеглено е да се съберат стойностите на всяка площ умножена по цената дава една обща стойност и тази обща се дели на общата площ.

ЮРК. Д. - общата ви площ не е коректна.

ВЕЩО ЛИЦЕ – да, това е техническа грешка и го приемам, ще го коригирам, но за средно аритметично не може да ме убедите да го направя на броя на годините. За това е средно претеглена се казва по нашите наредби за

оценяваме, търсим средно претеглена, а не средно аритметична.

ЮРК. Д. – знаете ли, че пазарните оценки се определят от данъчната оценка и не може да е по ниска?

ВЕЩО ЛИЦЕ – запозната съм с това.

ЮРК. Д. – защо тогава е посочено на стр. 10, първата таблица, колона 2 всички суми са ви по ниски от данъчната оценка? Вие правите пазарна оценка по ниска от данъчната оценка?

ВЕЩО ЛИЦЕ – аз имам право да направя пазарна оценка, ако това е данъчна оценка вие ще прецените, че ще изчислите имота по данъчна оценка

ЮРК. Д. – не смятам, че трябва да се приема експертизата в този вид

ВЕЩО ЛИЦЕ – приемам грешката, че съм сбъркала площта на процесния имот и ще я коригирам.

АДВ. Б. – не възразявам да се приеме заключението и считам, че посочените от ответника технически грешки не се отразяват на крайния резултат. Относно последния въпрос пазарната стойност за която да се сключи договор при желание за закупуване по чл. 27, ал. 6, се определя като по високата от пазарната данъчната, но няма задължение в закона, че пазарната цена да е по ниска от данъчната оценка. Посочените от ответника грешки и пропуски в експертизата не се влияят съществено по по настоящото дело.

Съдът намира, че представеното заключение не обосновано и възникват съмнения за неговата правилност, поради което следва да бъде изготвено повторно заключение съгласно чл.201 ГПК.Доколкото даденото в днешното с.з., заключение не е категорично и ответната страните по делото оспорва това заключение, съдът намира, че е длъжен да назначи нова експертиза от повече вещи лица, т.е. тройна, с участието на ВЛ С.П.. Дава възможност на страните да посочи всяка от тях едно или две ВЛ, след което съда ще назначи същите, със задача по първоначалната експертиза. Считам за нужно да добавя само за протокола, че сме разговаряли със всички ВЛ от списъка към ПЛОС със специалност като тази на С.П. и всички отказаха, голяма част то тях, поради напреднала възраст..

Водим от горното съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА изготвянето на тройна СТЕ, която да бъде извършена с участието на три ВЛ, едното от които е настоящото ВЛ С. П..

ДАВА възможност на страните в 7-мо дневен срок да посочат другите вещи лица, като по отношение на същите съдът ще се произнесе в закрито заседание за тяхното възнаграждение.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 06.03.2026 г. от 11:30 ч., за която дата страните да се считат за уведомени от днес.

Протокола написан в с.з., което приключи в 12:00 часа.

Съдия при Районен съд – Никопол: _____

Секретар: _____