

РЕШЕНИЕ

№ 126

гр. София, 09.01.2017 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 13 състав,
в публично заседание на 13.12.2016 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Николай Ангелов

при участието на секретаря Паола Георгиева, като разгледа дело номер **12188** по описа за **2015** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 268, ал. 1 във връзка с чл.236 ал.5 от ДОПК във вр. § 54 от ПЗР на ЗИД ДОПК/в сила от 01.01.2016г/.
Образувано е по жалба на К. О., ЕИК:[ЕИК] със седалище и адрес [населено място], [улица], представлявано от управителя И. Г. С., срещу изготвена по реда на чл.236 ал.3 от ДОПК контролна експертна оценка вх.№0471/2014/000121/27,11,2015 ,назначена със Заповед № ЗЦУ-1187/16,10,2015г на заместник изпълнителния директор на НАП.

Предмет на контролната оценка са поземлен имот,с идентификатор 04279.620.7, ведно с изградените в имота три промишлени сгради и поземлен имот,с идентификатор 04279.620.8,ведно с изградените в имота осем промишлени сгради ,находяща се в [населено място],П. шосе,собственост на К. О.. .

Жалбоподателят оспорва изготвената контролна оценка на описания имот, като излага доводи, че същата е силно занижена, без да са отчетени инфраструктурните особености на района и съпоставими сделки със сходни като характеристики имоти.

Иска съдът да отмени обжалваната от него контролна експертна оценка.
Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва доводите в жалбата.
СГП редовно призована ,не изпраща представител.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на

страните, намира за установено от фактическа страна следното:

В хода на изпълнителното дело с длъжник [фирма], на основание чл.236 ал.3 от ДОПК, със заповед № ЗЦУ-1187/16.10.2015 година на заместник изпълнителния директор на НАП, е разпоредено извършването на контролна оценка за преразглеждане на оценката, определена с разпореждане изх. № 0471/2014/000080/20,07,2015 година на публичен изпълнител при ТД на НАП-С..Извършването на контролната оценка е възложено на В. С. С.,П. Т. Т. и В. Т. Р..

В изпълнение на заповедта, назначеният екип от оценители е извършил оглед на 24.11.2015/стр.38 и 53/ и е изготвил експертна оценка (лист 38-64), в който е определил контролна оценка на поземлен имот,с идентификатор 04279.620.7, ведно с изградените в имота три промишлени сгради и поземлен имот в размер на 291600лв, а на имот с идентификатор 04279.620.8,ведно с изградените в имота осем промишлени сгради-в размер на 1365550лв ,находяща се в [населено място],П. шосе,собственост на К. О..

В доклада са посочени данни за обекта - местоположение, изследване на околната среда, описание и характеристика на околните обекти. Вещите лица са посочили, че при изготвяне на експертизата са ползвали метод на сравнителната стойност /70% от стойността/ и метод на възстановителната стойност/30% от стойността/.

Изготвената по реда на чл.236 ал.3 от ДОПК контролна експертна оценка е получена от представителя на дружеството на 02.12.2015 година, като в законоустановения срок - на 09.12.2015г /стр.34/ до съда е подадена жалба срещу оценката.

С протоколно определение от 10.05.2016 година съдът е допуснал изслушването на съдебно-техническа експертиза, със задача вещото лице да извърши оценка на имота даде заключение каква е пазарната стойност на обектите.

Изслушаното заключение на тройната съдебно оценителска експертиза с вещи лица В. А. П.,В. Т. Р. и А. А. К.,прието в с.з. на 29.11.2016г установява,че двата имота са разположени в индустриалната зона на [населено място] и е намират в близост до главен път Е 79.Имотите са равнинни,покрити са с трайна настилка и са част от Производствено складова база за санитарни принадлежности,собственост на К. О..В имотите има достатъчно свободно пространство между сградите,оградени са с метална ограда-с пана от ламарина,с портал с релсов механизъм,като е достъпен за пешеходци,леки и товарни автомобили.Сградите са монолитни,в добро общо състояние ,с подови настилки,алуминиева дограма,изградени и функциониращи санитарни помещения и обособени работни помещения. Вещите лица са използвали метода на сравнителните аналози,тъй като няма информация за извършени неконтролирани сделки с параметри еднакви на тези на оценяваните имоти и сгради,считат че вещният метод определя строителната стойност на обекта и не формира реална пазарна цена;прилагането на приходен метод е необосновано ,защото при него се търси цена,базираща се на отдаване на имотите под наем.По метода на сравнителните аналози стойността на имота е определена чрез пряко сравнение на оценяваните имоти с други подобни недвижими имоти,разположени в близост или в сходен ценови район ,които са били оферирани,продадени или наети в рамките на 3-6 месеца от датата на експертната оценка.Използвайки този метод експертите са възприели като справедлива пазарна стойност на оценяваните както следва поземлен имот,с идентификатор 04279.620.7, ведно с изградените в имота три промишлени

сгради в размер на 318900лв и поземлен имот, а на имот с идентификатор 04279.620.8, ведно с изградените в имота осем промишлени сгради-в размер на 1732000лв ,находяща се в [населено място],П. шосе,собственост на К. О. към дата 02,11,2016г.Съдът кредитира заключението на вещите лица като обективно и логично,неоспорено от страните и съответстващо на събраните писмени доказателства.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи. Съгласно чл. 235, ал. 1 и ал. 3 от ДОПК, регламентиращ производството при изпълнение върху вещи, описаната вещ се оценява по нейната пазарна стойност, като оценката на недвижимите имоти не може да бъде по-малка от данъчната им оценка. При извършената служебна проверка на законосъобразността на обжалваната контролна оценка, съдът намира, че същата е изготвена от компетентен орган (чл.236 ал.3 от ДОПК) и при спазване на административно-процесуалните правила. Оспорената контролна оценка е изготвена от лицензирани оценители, като размерът на определената от тях оценка на обекта не е по-малка от данъчната оценка на имота, каквото е изискването на чл. 235, ал. 3 от ДОПК, но е оспорен нейният размер.Това най вече се обоснова от използването в оценката в съотношение 70% към 30% на метода на пазарните аналози и метода на вещната стойност.

Определените в съдебното производство вещи лица са определили пазарна стойност на процесния имот при спазване на нормите на § 1 т. 8 и т. 10 от ДР на ДОПК. От събраните по делото доказателства, преценени в тяхната съвкупност, следва изводът, че определената контролна експертна оценка е занижена. В тази връзка, съдът намира, че след изготвянето на контролната експертна оценка в административното производство са настъпили нови факти от значение за делото, а именно - изготвянето на обективна и актуална пазарна оценка на процесния имот, която не е оспорена от ответника в процеса. Пазарната оценка, с оглед разпоредбата на чл. 142, ал. 2 от АПК, вр. с § 2 от ДР на ДОПК, следва да се определи отново към момент, максимално близък до приключване на съдебното производство. Уместно и обществено оправдано е прилагането на разпоредбата на чл. 142, ал. 2 от АПК, вр. с § 2 от ДР на ДОПК и с оглед принципа на обективната истина.Също така следва да се отбележи раздвижването на пазара на този тип недвижими имоти,описано в заключението на тройната С.,а също така и необосноваността на използването на метода на вещната стойност,който по скоро е приложим при първоначална продажба на имота,а не при последваща реализация на имот.Също така следва да се отбележи,че определената от експертите стойност изрично е записано ,че не включва ДДС,което съотнесено към разпоредбите на чл.45 ал.1-6 от ЗДДС и факта,че по делото липсват данни дали към длъжника К. О. е отправено искане по реда на чл.45 ал. 7 от ЗДДС приближава максимално контролната оценка към настоящата стойност ,изготвена от тройната С..

Предвид изложеното, съдът приема, че пазарна стойност на оценяваните имоти е посочената от вещите лица в съдебното производство както следва както следва за поземлен имот,с идентификатор 04279.620.7, ведно с изградените в имота три промишлени сгради в размер на 318900лв и за поземлен имот, а на имот с идентификатор 04279.620.8,ведно с изградените в имота осем промишлени сгради-в размер на 1732000лв. Обжалваната контролна оценка се явява постановена в противоречие с материалноправните норми по издаването ѝ и тя следва да бъде изменена.

С оглед изхода на спора и при направено искане за това ще следва ответника да бъде

осъден да заплати на жаллоподателя сумата от 650лв-разноски по делото/50лв за ДТ и 600лв-разноски за експертиза/.

На основание чл.77 от ГПК доколкото жалбоподателят не е внесъл допълнително определения му депозит в с.з. на 13,12,2016г в размер на 600лв,ще следва да бъде осъден да ги заплати по сметка на АССГ.

Затова, на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК, във връзка с чл. 144, ал. 2 от ДОПК и с чл. 268, ал. 2 от ДОПК, съдът

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ контролна експертна оценка вх. № 0471/2014/000121/27.11.2015 година,назначена със Заповед № ЗЦУ-1187/16,10,2015г на заместник изпълнителния директор на НАП,като

УВЕЛИЧАВА оценката на обекти, находяща се в [населено място],П. шосе,собственост на К. О.,както следва - поземлен имот,с идентификатор 04279.620.7, ведно с изградените в имота три промишлени сгради и поземлен имот от 291600лв на 318900лв, а на имот с идентификатор 04279.620.8,ведно с изградените в имота осем промишлени сгради-от 1365550лв на 1732000лв, предмет на контролна експертна оценка вх. № 0471/2014/000121/27.11.2015 година.

ОСЪЖДА ТД на НАП С. да заплати на К. О.,ЕИК:[ЕИК] със седалище и адрес [населено място], [улица], представлявано от управителя И. Г. С. сумата от 650лв разноски по делото.

ОСЪЖДА К. О.,ЕИК:[ЕИК] със седалище и адрес [населено място], [улица], представлявано от управителя И. Г. С. да заплати по сметка на АССГ сумата от 600лв-невнесен депозит за вещите лица.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване

СЪДИЯ: