

РЕШЕНИЕ

№ 4416

гр. София, 14.10.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 4 състав, в публично заседание на 26.09.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Весела Павлова

при участието на секретаря Петя Кръстева, като разгледа дело номер **1335** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 268 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК), вр. с чл. 236, ал. 5 от ДОПК.

Образувано е по жалба на [фирма], [населено място] срещу заключение за контролна оценка № 1594/2006/000145 от 26.11.2010 г. и заключение за контролна оценка № 1594/2006/000146 от 26.11.2010 г. на подробно описаните недвижими имоти по изпълнително дело № 1594/2006 г. по описа на ТД на НАП С., офис П..

Жалбоподателят оспорва изготвените контролни оценки на описаните имоти, като излага доводи, че определените с тях пазарни стойности на имотите не съответстват на действителните пазарни цени на недвижимите имоти. Поддържа, че използваните от вещите лица информационни източници са обусловили занижаването на стойностите на атакуваните оценки. Иска се от съда да се отменят обжалваните контролни оценки.

Ответникът – публичен изпълнител при ТД на НАП С., офис П., не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна – директорът на ТД на НАП С., изразява писмено становище за недопустимост на жалбата и счита, че производството по делото следва да се прекрати.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Срещу [фирма] е образувано изпълнително дело № 1594/2006 г. по описа на РД С. ,ИРМ П. на АДВ, като на основание чл. 236, ал. 2 от ДОПК с разпореждане от 11.05.2010 г. на публичен изпълнител при ТД на НАП С., офис П. са определени

окончателни оценки за имот с идентификатор 55871.505.534.2.28 – 89 500 (осемдесет и девет хиляди и петстотин лева) лева и за имот с идентификатор 55871.505.534.2.27 – 65 100 (шестдесет и пет хиляди и сто) лева.

Подадено е искане от [фирма] до изпълнителния директор на НАП за извършване на контролна оценка на недвижимите имоти, собственост на дружеството - предмет на изпълнение по изп. дело № 1594/2006 г.

Със заповед № ЗЦУ – 1309 от 07.10.2010 г. на заместник – изпълнителния директор на НАП е възложено извършването на контролна оценка за преразглеждане на оценката, определена с разпореждане изх. № 1594/2006/000126 от 11.05.2010 г. на публичния изпълнител при ТД на НАП С.. Със заповедта е определена задача за трите вещи лица да представят заключение относно пазарната цена на следните имоти:

- самостоятелен обект със ЗП 110 кв.м., с идентификатор 55871.505.534.2.28 по кадастралната карта на [населено място], находящ се в [населено място], [улица][жилищен адрес] № 28, предназначен за културна и обществена дейност;
- самостоятелен обект със ЗП 80 кв.м., с идентификатор 55871.505.534.2.27 по кадастралната карта на [населено място], находящ се в [населено място], [улица][жилищен адрес] № 27, предназначен за учебна дейност.

Издадени са два броя контролни оценки – контролна оценка № 1594/2006/000145 от 26.11.2010 г. относно недвижим имот с идентификатор 55871.505.534.2.28, с която е определена справедлива пазарна стойност на имота в размер на 128 120 (сто двадесет и осем хиляди сто и двадесет) лева; контролна оценка № 1594/2006/000146 от 26.11.2010 г. относно недвижим имот с идентификатор 55871.505.534.2.27, с която е определена справедлива пазарна стойност на имота в размер на 94 880 (деветдесет и четири хиляди осемстотин и осемдесет) лева.

Съгласно протокол от 11.02.2011 г. на публичен изпълнител при ТД на НАП С., офис П. обратната разписка за връчване на длъжника на доклада за изготвените контролни оценки, в която е посочена дата на изпращане – 04.02.2011 г., но липсва дата на получаване.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата до АССГ е подадена направо пред съда от [фирма] с вх. № 3652 от 17.02.2011 г., като съдът намира, че същата е подадена в срока по чл. 268, ал. 1 от ДОПК поради липсата на данни за точната дата на връчване на длъжник ана изготвените два броя контролни оценки на описаните недвижими имоти. Жалбата е подадена от лице, имащо правен интерес да оспорва и в тази връзка възражението на заинтересованата страна за процесуална недопустимост на жалбата е неоснователно. Съгласно чл. 236, ал. 5 вр. ал. 2 от ДОПК заключението на трите вещи лица се приема с обикновено мнозинство и може да бъде оспорвано от длъжника или вискателя по реда на чл. 268 от ДОПК. Нормата на чл. 268, ал. 1 от ДОПК предвижда, че в случаите по чл. 267, ал. 2, т. 2, т. 4., т. 5 и т. 6 длъжникът или вискателят може да обжалва решението пред административния съд по местонахождението на компетентната териториална дирекция в 7-дневен срок от съобщението. Съгласно така цитираните разпоредби са обосновава извода, че изготвената от вещите лице по реда на чл. 236 от ДОПК контролна оценка подлежи на оспорване от длъжника или от вискателя пред компетентния административен съд, доколкото нормата на чл. 236, ал. 5 от ДОПК препраща към чл. 268, ал. 1 от ДОПК за обжалване по съдебен ред, а не към оспорването по административен ред на действия на публичния изпълнител по реда на

чл. 266 от ДОПК. Следователно, жалбата на [фирма] се явява процесуално допустима и компетентен да се произнесе по нейната основателност е Административен съд София град с оглед местонахождението на компетентната териториална дирекция – ТД на НАП С..

Настоящият съдебен състав намира, че жалбата е неоснователна по следните съображения:

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. Видно от доказателствата по делото на основание чл. 235 от ДОПК за недвижим имот с идентификатор 55871.505.534.2.28 е определена оценка в размер на 89 500,00 лева и за недвижим имот с идентификатор 55871.505.534.2.27 е определена оценка в размер на 65 100,00 лева. Тази оценка е оспорена от длъжника с оглед нейния размер и [фирма] е поискал да бъде възложено извършването на контролна оценка на процесните имоти по реда на чл. 236 от ДОПК. Искането на длъжника за извършване на контролна оценки на имотите е уважено от заместник-изпълнителния директор на НАП, като със заповед № 3ЦУ – 1309 от 07.10.2010 г. са възложени контролни оценки на двата имота, които да бъдат извършени от три вещи лица – М. А., С. Д. и А. К.. Спазено е изискването на чл. 236, ал. 2 от ДОПК, като контролните оценки са извършени от трима лицензирани оценители.

Съгласно доклад за контролна оценка № 1594/2006/000145 от 26.11.2010 г. относно недвижим имот с идентификатор 55871.505.534.2.28 е определена справедлива пазарна стойност в размер на 128 120, 00 лева. Съгласно доклад за контролна оценка № 1594/2006/000146 от 26.11.2010 г. за имот с идентификатор 55871.505.534.2.27 е определена справедлива пазарна стойност в размер на 94 880,00 лева.

При определяне на пазарната стойност на имотите вещите лица са използвали метода на вещевата стойност, метода на капитализирания доход от наем (икономическа дейност) и метод на сравнителната стойност. В докладите за контролни оценки са дадени в пълнота описание, идентификация и характеристики на оценяваните имоти, като в приложенията към докладите са дадени данни за продажбени цени на вакантни поземлени имоти на база пазарно предлагане, данни за продажбени цени на офиси на база пазарно предлагане и наемни цени на офиси на база на пазарно предлагане, които сравнени имоти отговарят по местоположение и характеристики на оценяваните имоти. Съобразно така съпоставените данни за имот с идентификатор 55871.505.534.2.27 е определена единична пазарна стойност на терена при сравнение с аналози за сумата от 233.17 лева/кв.м., като в табличен вид е определена контролна индикация за стойността на правото на строеж, приравнено към пазарната стойност на терена – 76,36 лева/кв.м. В табличен вид е дадена получената индикативна вещева пазарна стойност на имотното застрояване на обекта в размер на 55 134,00 лева; индикативната пазарна стойност на недвижимия имот по метода на сравнителната стойност в размер на 99 599,00 лева и индикативната икономическа пазарна стойност на имотното застрояване по метода на приходната стойност в размер на 94 609,00 лева. Съобразно отделно получените индикативни стойности на имота по отделните методи е определен съответен коефициент за тежест - за стойността на имота по метода на вещевата

стойност – 55 134,00 лева – 5 % коефициент; за стойността на имота по метода на капитализирания доход от наем – 94 609,00 лева – 50 % коефициент и за стойността на имота по метода на сравнителната стойност – 99 599,00 лева – 45 % коефициент. На базата на така използваните теглови коефициенти е получена крайната справедлива пазарна стойност (СПС) на имота в размер на 94 880, 00 лева.

По отношение на имот с идентификатор 55871.505.534.2.28 видно от приложенията към оспорения доклад съгласно местоположението на имота е определена същата единична пазарна стойност на терена при сравнение с аналози – сумата в размер на 233,17 лева/кв.м.и стойността на правото на строеж, приравнено на пазарната стойност на терена – 76,36 лева/кв.м. В табличен вид е дадена получената индикативна вещева пазарна стойност на оценяваното имотно застрояване – 74 447,00 лева; индикативната пазарна стойност на недвижимия имот по метода на сравнителната стойност – 134 488, лева и индикативната икономическа стойност на сградното застрояване върху поземления имот (метод на приходната стойност) – 127 751,00 лева. Съобразно отделно получените индикативни стойности на имота по отделените методи е определен съответен коефициент за тежест – за стойността на имота по вещева стойност – 74 447,00 лева – 5 % коефициент; за стойността на имота по метода на капитализирания доход от наем – 127 751,00 лева – 50 % коефициент и за стойността на имота по метода на сравнителната стойност – 134 488, лева – 45 % коефициент. На базата на така използваните теглови коефициенти е получена крайната СПС на имота в размер на 128 117,00 лева.

Съдът намира, че пазарната стойност на имотите по оспорените контролни оценки е определена в съответствие с § 1, т. 8 и т. 10 от ДР на ДОПК, като вещите лица са отчетели спецификите на оценяваните имоти, тяхното местоположение и състоянието им към датата на извършване на огледа на имотите (15.11.2010 г.) и са използвали законово определените методи за определяне на справедливата пазарна стойност на имотите.

Жалбоподателят не е доволен от определения размер на пазарната стойност на двата имота по контролните оценки, който е значително по-висок от първоначалните оценки на имоти - за имот 55871.505.534.2.28 – 89 500 лева, като с контролната оценка пазарната стойност на имота е за сумата от 128 117,00 лева; за имот с идентификатор 55871.505.534.2.27 първоначалната оценка е за сумата от 65 100 лева, а с контролната оценка пазарната стойност на имота е за сумата от 94 880,00 лева. На жалбоподателя е указана възможността да иска допускане изслушването на съдебно-оценителна експертиза със същата задача, поставена на трите вещи лица, изготвили оспорените контролни оценки, но същият не е проявил активно процесуално поведение в рамките на съдебното производство. В тази връзка оспорването срещу гореописаните доклади за контролна оценка на процесните имоти се явява недоказано и неоснователно.

Водим от горното и на основание чл. 268, ал. 2 от ДОПК, Административен съд – София град, I – во отделение, IV състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], [населено място] с вх. № 3652 от 17.02.2011 г. по описа на Административен съд София град срещу заключение за контролна оценка № 1594/2006/000145 от 26.11.2010 г. и заключение за контролна оценка № 1594/2006/000146 от 26.11.2010 г. на подробно описаните недвижими имоти по

изпълнително дело № 1594/2006 г. по описа на ТД на НАП С., офис П..
Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: