



ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

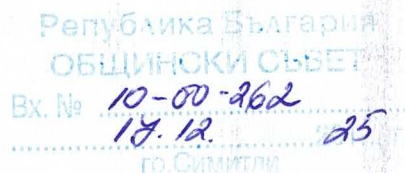
П.к.2730, гр.Симитли, ул. "Хр.Ботев" № 27, тел.0748/72138,72157, oba@simitli.bg

До КФВБ и СПК ЧОБСКИ КД

18.12.2025

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.СИМИТЛИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ КМЕТ НА ОБЩИНА СИМИТЛИ

Относно: Продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс, след решение на общинския съвет

Уважаеми господин Председател,

Предлагам на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 35, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ на ОБС – Симитли, и заявление за закупуване с вх. № 94-00-128/14.02.2025 г., Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

- Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД
- Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД
1. Да се продаде на **С** на основание ЗЗЛД **Качу** на основание ЗЗЛД 11, с постоянен адрес: гр.Симитли, ул. „Момина сълза“ № 5, община Симитли, област Благоевград, следния недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ: **1/2 ид.част /една втора идеална част/ от Урегулиран поземлен имот Х (десети), находящ се в кв. 81 (осемдесет и едно) по регулационния и кадастрален план на гр. Симитли**, одобрен със Заповеди № 142,143/1951 г. и допълване на кадастралния план, одобрен със Заповед № 945/2014 г. на Кмета на община Симитли, целият с площ от 652 кв.м. (шестстотин петдесет и два квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460, при граници и съсед: Север – улица; Изток – УПИ I, пл. сн. № 471 и УПИ II, пл. сн. № 471, кв. 81; Юг и запад – край на регулацията, като собственик на законно построена сграда върху общински недвижим имот.
2. Одобрява оценката изготвена от лицензиран оценител и определя – **7150 лв. /3656 € (седем хиляди сто и петдесет лева/три хиляди шестстотин петдесет и шест евро) без ДДС.**

3. Начин и срок на плащане – по банков път по сметка на ОБА – гр. Симитли, или в касата на ОБА – гр. Симитли, непосредствено преди подписване на договора за покупко-продажба.

4. Упълномощава кмета на община Симитли да издаде заповед и сключи договор с **Смиляна Смиленова Качулска**.

Приложения: 1. Скица на имота;

2. Акт за общинска собственост;

3. Данъчна оценка;

4. Доклад за определяне на пазарна стойност;

5. Заявление за закупуване;

6. Нотариален акт за удостоверяване правото на собственост на недвижим имот придобит по давност № 69, том I, рег. № 1253, дело № 62/2016г.

7. Решение № 905993/30.12.2021г. на РС – Благоевград;

8. Договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от

30.03.1989г.

9. Заповед № 60/30.03.1989г. за отстъпено право на строеж

10. Удостоверение № 7/01.03.2016г. за търпим строеж;

Заличено обстоятелство

Изготвил: Христина Карг на основание ЗЗЛД
земеделските земи“

Общинска собственост и управление на

Съгласувал: Тания Георгиева – Директор на дирекция „АПИО“

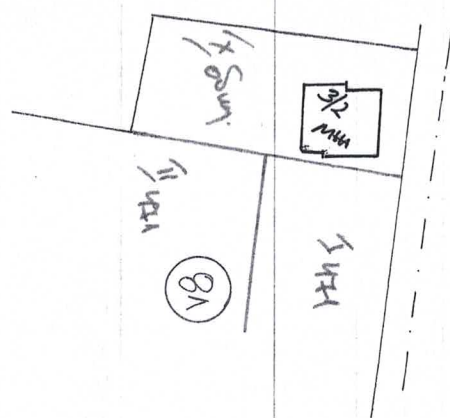
С уважение,

АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
Кмет на община Симитли

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД



721.
10.12.2025 r.



1000 81
X / cummum

Of vy. cosobonovs

Thouy us ynu X ÷ 65266.m.

u yon. cac 3on. N8945/2014 r.

1102, 11305 1951

B. Xoyonov

Ms. Xoyonov
P.D.C.

[Signature]



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА СИМИТЛИ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМЕ

подпис и печат

КМЕТ НА ОБЩИНА
АПОСТОЛ АПОСТОЛОВ
/име и фамилия/

Служба за вписване по ЗСНВ

Вх. № 1188 /28.02.2021 г.

Актуален № 1188 /28.02.2021 г.

Служба по вписванията

Пар. и н. в. № 1188 /28.02.2021 г.

Ем. № 1188 /28.02.2021 г.

Заличено обстоятелство

Д.Т. 0 кв. № на основание ЗЗЛД

Съсиря по вписване /име и фамилия/

А К Т № 3360

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър XVII
Досие 3360

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.02.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от ЗОС, чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗОС, чл. 58, ал. 5 от ЗОС и Заповед № ДИ-6/28.01.2021 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот X (десети), находящ се в кв. 81 (осемдесет и едно) по регулационния и кадастрален план на гр. Симитли, одобрен със Заповеди № 142,143/1951 г. и допълване на кадастралния план, одобрен със Заповед № 945/2014 г. на Кмета на община Симитли, целият с площ от 652 кв.м. (шестстотин петдесет и два квадратни метра), с ЕКАТТЕ 66460.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград, община Симитли, гр. Симитли, кв. 81, УПИ X, по регулационния и кадастрален план на гр. Симитли, одобрен със Заповеди № 142,143/1951 г. и допълване на кадастралния план, одобрен със Заповед № 945/2014 г. на Кмета на община Симитли.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север – улица; Изток – УПИ I, пл. сн. № 471 и УПИ II, пл. сн. № 471, кв. 81; Юг и запад – край на регулацията.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4238.00 лв. (четири хиляди двеста тридесет и осем лева и нула стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 786/24.03.1989 г..
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Симитли на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ЗОРКА ИВАНОВА ДЕЛИВЕРСКА СТ. ЕКСПЕРТ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“	Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД ПОДПИС
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА СИМИТЛИ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
2730 гр.СИМИТЛИ ул.ХРИСТО БОТЕВ N: 27

Изх. № 5111009730 / 10.12.2025 г.
РНУ: 79c7f7e1-8a54-4742-a714-e2557305d280

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА СИМИТЛИ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024987

Адрес за кореспонденция
ул. ХРИСТО БОТЕВ № 27, гр. СИМИТЛИ 2730

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5111F15338, находящ се в 2730 гр.СИМИТЛИ, планоснимачен номер от 1951г. квартал 81 УПИ парцел X одобрен през г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	652,00			1/2	2803.60 лв. 1433.46 €	5607.20 лв. 2866.92 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 5607.20 лв. / 2866.92 € словом: ПЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И СЕДЕМ ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО и 92 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 2803.60 лв. / 1433.46 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И ТРИ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО и 46 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия
ОБЩИНА СИМИТЛИ - собственик

ЕГН / ЛНЧ
000024987

Общо по вид задължение, лв.
Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5111009730/10.12.2025 г., за да послужи пред РС-БЛ-Д
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СИМИТЛИ, актуални към 10.12.2025 г.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

Подпис:

Издам: Виктория Антонова Тодорова



До
Кмета на
община Симитли

Симитли
94-00-128/14.02.25

ЗАЯВЛЕНИЕ

за

закупуване на недвижим имот-частна общинска собственост

От Симитли Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД цита Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Адрес: г. Симитли Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД име, презиме и фамилия Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

(област, община, населено място, ул. №, ж.к., бл., вх. ап.)
Тел. (стационарен, мобилен)

ГОСПОДИН КМЕТ,

Заявявам, че желая да закупя като собственик на законно построена сграда или притежаващ идеални части от правото на собственост върху законно построена сграда върху следния имот-частна общинска собственост: 1/2 м. 2 от УПИ - X м. 21 на разширяване м. 21 на г. Симитли

(описание на имота: УПИ (парцел) или съответната идеална част от УПИ, пл.сн. №, кв., гр./с., и т.н.)

- Прилагам:
1. Документ за собственост върху построената сграда, договор за отстъпено право на строеж или нотариален акт за суперфиция;
 2. Оригинална скица на имота по действащия регулационен план с попълнен кадастър;
 3. Удостоверение за идентичност на имота /ако е необходимо/;
 4. Копие от разрешително за строеж;
 5. Удостоверение за наследници /ако е необходимо/;
 6. Други документи /ако е необходимо/.

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

Заявител: Симитли
/подпис/

Дата: 14.02.2025
гр. Симитли

Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван Материален интерес 9 334.20.....лв. Пропорц. такса:151.84.....лв. Обикн. такса:3.00.....лв. Доп. Такса:лв. Всичко:154.84.....лв. Сметка N отг. Кв. N от08.02.2016 г.	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията Вх. рег. N487..... от 08.02.2016. Акт N79..... том7..... дело N1511.....2016 г. Партидна книга: том стр. Такса за вписване по ЗДТ:52880.....лв. Кв. N отг. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Заличено обстоятелство на основание 33ЛД
--	---

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА УДОСТОВЕРЯВАНЕ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ ПРИДОБИТ ПО ДАВНОСТ
№.69... томI..... рег. N ...1253... дело N62....от 2016 г.

Днес 08.02.2016 г. /осми февруари, две хиляди и шестнадесета година/, **ИСКРА КУТЕВА – Нотариус**, вписан с рег. N 241 в регистъра на Нотариална камара на Република България, с район на действие Районен съд гр. Благоевград, на основание постановлението от 05.02.2016 г., издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по нотариално дело № 62/2016 г. на Нотариус – Искра Кутева и на основание

ЧЛ
В/
11
съ
К/
М
С/
на

Заличено обстоятелство на основание 33ЛД

ВТОРИ ЖИЛИШЕН ЕТАЖ, със застроена площ от 111.00 кв.м /сто и единадесет квадратни метра/ ведно с 1/2 /една втора/ идеална част от тавана, от двуетажна масивна жилищна сграда, състояща се от гаражен етаж, два жилищни етажа и таван, изградена в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ- X /десети/, квартал 81 /осемдесет и първи/** по регулационния и допълване на кадастралния план на гр. Симитли, одобрени съответно със Заповед №142 и 143/1951 г. и Заповед №945/14.10.2014 г. целият с площ от 652.00 кв.м /шестстотин петдесет и два квадратни метра/, при граници и съседи: УПИ-I /първи/, пл. №471 /четиристотин седемдесет и едно/, УПИ-II /втори/, пл. сн. № 471 /четиристотин седемдесет и едно/, улица и извън регулация. * * * * *

Данъчната оценка на имота, предмет на проверката, е 9334.20 лв /девет хиляди триста тридесет и четири лева и двадесет стотинки/, съгласно удостоверение за данъчна оценка с

из

Заличено обстоятелство на основание 33ЛД

Служба по описа на гр. Благоевград

Вх. рег. № 1282 / 08.13.20 23

Ак. № 164 том 7 / дело № 467 / 20 23

Пертидна книга: том _____ стр. _____

Имотна карта № 52880

Д.Т. 10 кв. № _____ / _____ 20

Съдия по заповедания:

ПУБЛИКУВАНО

Дата: 30.12.2021

Секретар: _____

РЕШЕНИЕ

Номер 905943/30.12 Година 2021 Град Благоевград

В ИМЕТО НА НАРОДА

Районен съд - Благоевград

Гражданско отделение Първи състав

На 07.12 Година 2021

В публично заседание в следния състав:

Председател: Вера Коева Секретар: Филка Сотирова

Съд. заседатели: _____ Прокурор: _____

като разглежда докладваното от Вера Коева

Гражданско I инстанция дело

номер 20211210100338 по описа за 2021 година

ВЕ Заличено обстоятелство
гр. на основание 33ЛД
с Е
чре
ср
гр
ЕИ
ИИ
съ
от

Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД

/ от
рес:
КА,
5,
ято
рес:
И, с
ИЯ
ина
ямо
а и

Абелма Иванова Боскова, че лиците Боска Данаилков и Ивковски и Биолета Георгиева Гининска са собственици на ВТОРИ ЖИЛИЩЕН ЕТАЖ, със застроена площ от 111,00 кв.м. /сто и единадесет квадратни метра/, ведно с 1/2 /една втора/ идеална част от тавана, от двуетажна масивна жилищна сграда, състояща се от партерен/гаражен етаж, два жилищни етажа и таван, изградена в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - X /десети/, квартал 81 /осемдесет и първи/ по регулационния и допълване на кадастралния план на гр.Симили,

одобрили, съответно със Заповед № 142 и 143/1951 г. и Заповед № 945/14.10.2014 г., целият с площ от 652,00 кв.м. (шестстотин петдесет и два квадратни метра), при граници и съседи: УПИ - I (първи), пл. № 471 (четиристотин седемдесет и едно) УПИ - II (втори) пл. № 471 (четиристотин седемдесет и едно); улица и извън регулация, както и да се осъдят всички ответници да предадат на ищците владението на подробно описания недвижим имот - правно основание чл.108 ЗС.

На основание чл.537, ал.2 от ГПК се иска да се отмени нотариален акт, издаден по обстоятелствена проверка № 69, том I, рег. № 1253, дело № 62/2016 год. на нотариус Искра Кутева.

Препис от ИМ е връчена на ответните страни, които в срока по чл.131 ГПК са подали писмен отговор.

Твърди се от ищците, че от 1983г. са съпрузи, като с договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 30.03.1989 г. на първия от тях е било учредено право на строеж на жилищна сграда върху държавно урегулирано място съставляващо парцел X от кв.81, с площ от 652 кв.м. по плана на гр.Симитли.

Сочи се, че на 26.03.1990 г. е било издадено разрешение № 22 за строеж за построяване на гаражен етаж и един жилищен етаж и още същата година започнали строителството на сградата. Строителството продължи около три години, като в отклонение на разрешението за строеж изтъкват, че са изградили още един етаж и така жилищната сграда се оформи като триетажна, състояща се от партерен/гаражен етаж и два жилищни етажа. Сочи се, че строителството е реализирано по време на брака им, като построеното по силата на закона е в режим на СИО.

Твърди се, че през 1997 - 1998 г. Станка Качулска, сестра на първия ищец Велин Гиненски, ги помолила на втория надгаражен етаж да разрешат да живее синът ѝ Иван Качулски заедно със съпругата си Смиляна /първите двама ответници по делото/ и двете им деца. Преди това ответниците живеели в къщата на Станка Качулска, която е с малка площ, а същата има още един син, на който към този период предстояла женитба и трябвало да живее в същата къща, поради което се съгласили. Ответниците Иван и Смиляна Качулски, били младо семейство и ги уверили, че докато поотраснат децата им ще построят собствен дом. Тъй като се касаело за близък роднина, а ищците нямали в момента непосредствена нужда да ползват цялата къща дали съгласието си и приели ответниците да ползват втория жилищен етаж.

Тъй като след построяването на жилищната сграда, същата не е била нанесена в кадастралния план /КП/ на гр. Симитли, през 2014 г. се наложи да бъде допълнен КП със собствената им жилищна сграда. Сочат, че възложили на правоспособно лице, което да извърши необходимите дейности по заснемането на сградата и допълването ѝ в КП. Поради характера на терена от южната страна на сградата етажите са два, а първият е вкопан в прилежащия

77
терен. При геодезическото заснемане се установило, че застроената площ на сградата е 111.00 кв.м. Въз основа на това заснемане на сградата и по подадено от Велин Гинински заявление, кмета на община гр. Симитли издал заповед № 945 от 14.10.2014г., с която било одобрено допълването /поправка/ на кадастралния план на гр. Симитли, с обект: „Триетажна жилищна сграда“, със застроена площ от 111.00 кв.м. изградена в УПИ Х, в кв. 81 по плана на гр. Симитли, община Симитли, по кафявия цвят на приложената към тази заповед скица, която е неразделна част от заповедта.

На 18.12.2020г. ищците сочат, че са подали до община Симитли заявление за закупуване на парцела, върху който е построена жилищната сграда, а именно: УПИ Х, кв.81, с площ от 652 кв.м. по плана на гр.Симитли, но в отговор на подаденото заявление получили писмо изх.№ 94-00-1291/20 от 11.01.2021г. на кмета на община Симитли, което освен до Велин Гинински е адресирано и до Смиляна Качулска и от него разбрали, че ответниците също са подали молба за закупуване на парцела, като са представили нотариален акт за собственост на втори жилищен етаж от къщата им.

Извършили проверка в службата по вписванията и установили, че на 08.02.2016г. Иван Вангелов Качулски и Смиляна Смиленова

Извършихме справка и в службата по вписванията Благоевград и установихме, че на 08.02.2016г. Иван Вангелов Качулски и Смиляна Смиленова са се снабдили с нотариален акт за собственост чрез обстоятелствена проверка на втория ни жилищен етаж, ведно с 1/ 2 ид.ч. от тавана.

До момента на получаване на писмото от община Симитли и извършване на справката в СлВП ищците сочат, че са се чувствали собственици и у тях не се е породило съмнение, че правото им собственост е застрашено. Твърдят, че ответниците в нито един момент не са казвали или показвали с действия, че считат имота за свой.

В данъчната служба при община гр. Симитли, данъчна декларация е подадена само от Велин Данаилов Гинински и то за цялата къща състояща се от партерен / гаражен етаж, два жилищни етажа и таванско помещение, всеки от по 120 кв.м. и с разгъната застроена площ на цялата къща от 480 кв. м. И до момента за същата тази площ данъците се заплащат единствено и само от Велин Гинински.

Сочи се от ищците, че издаденият в полза на ответниците Иван Вангелов Качулски и Смиляна Смиленова Качулска нотариален акт № 69, том I, рег. № 1253, дело-№ 62/2016 год. на нотариус Искра Кутева е издаден в противоречие със закона и морала, тъй като същите не са били владетци на втория жилищен етаж. Издаденият в тяхна полза нотариален акт по обстоятелствена проверка е незаконосъобразен. Оспорва се, че първите двама ответници са манифестирали спрямо ищците някакво поведение, че владеят имота и че извършват това с цел да станат собственици. Не са казвали или пък правили

нещо, което да застраши правата им. Изтъква се, че ответницата Анелия Иванова Вескова е дъщеря на Иван и Смиляна Качулски и същата живее на втория жилищен етаж от къщата. Твърди се, че всички посочени в исковата молба ответници владеят имота без да имат основание за това и с поведението си същите нарушават правото им на собственост.

По изложеното се обосновава правен интерес от предявяване на иска.

Доказателствените искания са за приемане на писмени доказателства, за допускане до разпит при режим на довеждане на трима души свидетели, с които ще се установяват обстоятелствата относно: построяването на жилищната сграда, упражняваната фактическа власт, поведението на ответниците във връзка с липса на манифестирано пред нас ищците намерение за своене на имота; отношенията между страните по делото, които изключват възможността ние да се усъним, че ответниците имат намерение да придобият имота по давност; владението върху имота към датата на предявяване на исковете.

Иска се издаване и на съдебно удостоверение, по силата на което да се снабдят от нотариус Искра Кутева, със заверен препис от цялото нотариално дело № 62/2016 г.

ВЪЗРАЖЕНИЯ НА ОТВЕТНИТЕ СТРАНИ:

В срока по чл.131 ГПК от ответните страни е постъпил писмен отговор.

Оспорва се допустимостта на иска. Сочи се липсата на способ, по силата на който ищците да са станали собственици на процесния жилищен етаж.

Възражението относно допустимостта на иска е неоснователно. Дали ищците ще установят пълно и главно по предявения положителен установителен иск, че са собственици на имота на поддържаното основание е въпрос по същество, а не по допустимост.

Ответниците оспорват фактическите твърдения на ищците. Сочат, че вторият жилищен етаж е изграден през 1990г. - 1991г. от ответниците Смиляна Смиленова Качулска и съпругът ѝ Иван Вангелов Качулски не само със знанието, но и със съгласието на ищците. Сочи се от ответниците, че от изграждането на етажа през 1991г. до настоящия момент ответниците живеят, ползват и своят като собствен процесния имот. Едва пред 2016г. след справка в община Симитли твърдят, че узнали, че недвижимия имот, върху който е построена сградата, е собственост на общината и подали искане да го закупят, което не могло да стане ако не са собственици на сградата. Твърдят, че са собственици на процесния етаж на основание давност, на основание владение осъществявано повече от 10 години спокойно, явно и необезпоковяно, за което се снабдили и с нот. акт № 79, том 2, дело № 151/2016г. на СВп.Благовеград. Едва в края на 2020г. първите двама отвеници са подали искане до общината за закупуване на 1/2 ид.ч. от урегулирания поземлен имот.

Оспорва се, че ищците са владели втория жилищен етаж. Сочат, че този етаж не е изграден със средства на ищците, а на ответниците, при изрично

знание и непротивопоставяне от ищците.

Прави се възражение за придобиване на имота по давност при владение повече от 10 години. Изтъква се и правни доводи, с които се обосновава подробно тезата за неоснователност на иска.

Доказателствените искания на ответниците са за приемане на писмени доказателства, за допускане събиране на гласни такива чрез разпит на три лица при довеждане.

Правно основание на предявения иск - осъдителен, ревандикационен по чл. 108 ЗС вр. с чл. 537, ал. 2 ГПК.

Възражението на ответниците е за придобиване на имота по давност - чл. 79 и сл. ЗЗД.

В съдебното заседание, ищците чрез пълномощник, поддържат иска. Сочат допълнителни доказателства.

Ответните страни, чрез процесуален представител оспорват иска. Поддържа възраженията в отговора. Също сочат допълнителни доказателства.

По делото са приети писмени доказателства. Събрани са и гласни такива чрез разпит на свидетели при довеждане. Ищецът Велин Гиненски е отговорял на въпроси на ответниците по реда на чл. 176 ГПК.

Анализът на събраните доказателства, преценени във връзка с фактическите доводи на страните, сочи на установено следното:

От представените писмени доказателства се установява, че на 30.03.1989г. между Ик на ОБНС Симитли, от една страна, а от друга ищецът Велин Данаилов Гинински е сключен Договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя, по силата на който на ищеца Велин Гинински е отстъпено право на строеж на жилищна сграда, върху държавно урегулирано място, представляващо парцел X, кв. 81, одържавено с акт № 786/24.03.1989г. с квадратура 652 кв.м.

На 26.03.1990г. от ОБНС Симитли, отдел „ТСУ“ на Велин Данаилов Гинински е издадено Разрешение за строеж № 22/26.03.1990г. за строеж на жилищна сграда по чл. 228 от ППЗТСУ, съобразно одобрените проекти на 15.03.1990г. от ОБНС Симитли 120 кв.м. в парцел X кв. 81 по плана на гр. Симитли. В т. 3 от разрешението е описано, че се разрешава построяването на гаражен етаж плюс първи етаж.

С Протокол № 24 за определяне на строителна линия и ниво на 03.05.1990г. е определена такава за строеж на жилищна сграда, съгласно одобрените планове и разрешение за строеж № 22 от 26.03.1990г.

С удостоверение № 6/17.03.2009г., издадено от Главен архитект на община Симитли, на основание § 21 от ЗР на ЗУТ и § 6 от ПРЗ на Наредба № 2 за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ /ДВ, бр. 72/2003г./ е дадено разрешение за въвеждане в експлоатация на строеж – „Жилищна сграда – гаражен етаж и жилищен етаж“, находяща се в УПИ X, кв. 81 по плана на гр. Симитли, община Симитли, одобрен със Заповед № 142, 143/1951г. със

застроена площ от 120 кв.м.

Със Заповед № 945/14.10.2014г. на кмета на Община Симитли, издадена на основание § 4, ал.1, т.2 от ПЗР на ЗКИР и чл.59 от Наредба № 3 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри и във връзка с подадено заявление от ищеца с вх.№ 327/11.07.2014г., е одобрено допълване /поправка/ на кадастралния план на гр.Симитли, община Симитли с обект: „Триетажна жилищна сграда“ със застроена площ от 111,000 кв.м., изградена в УПИ Х, кв.81 по плана на гр.Симитли, община Симитли, по кафявия цвят на приложената към заповедта скита, неразделна част от заповедта.

На 11.01.2021г. до ищеца Велин Гинински и до ответната страна Смиляна Качулска от община Симитли е изпратено писмо с изх.№ 94-00-1291/20 , с която адресатите са информирани, че във връзка подадени заявления и от двете страни за закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост следва да представят актуални скици за имота, както и че двете страни имат право да закупят по 1/2 ид.ч. от имота, на основание на представените към заявленията документи за собственост.

От данъчна декларация за притежавани недвижими имоти на територията на Република България по чл.26 ЗМДТ се установява, че на 27.03.1998г. ищецът Велин Гинински е подал данъчна декларация, в която е декларирал къща , с посочена година на построяване 1993г., а в графа етажи е отразено – 1,2.

С нотариален акт за удостоверяване правото на собственост на недвижим имот придобит по давност № 69, том I, рег.№ 1253, дело № 62/2016г., вписан в Служба по вписванията с вх.Рег.№ 487, от 08.02.2016г., Акт № 79, том II, дело № 151/2016г. се установява, че на 08.02.2016г. ответните страни Иван Вангелов Качулски и Смиляна Смиленова Качулска са признати за собственици на основание изтекла придобивна давност на следния недвижим имот: Втори жилищен етаж, със застроена площ от 111,00 кв.м., ведно с 1/2 ид.ч. от тавана, от двуетажна масивна жилищна сграда, състояща се от гаражен етаж , два жилищни етажа и таван, изградена в УПИ Х, кв.81 по регулационния и допълване на кадастралния план на гр.Симитли, одобрени съответно със Заповед № 142 и 143/1951г. и Заповед № 945/14.10.2014г., целият с площ от 652,00 кв.м. , при граници и съседи: УПИ – I, пл.№ 471; УПИ – II, пл.№ 471; улица и извън регулация.

Като доказателство по делото е приет препис от цялото нот.дело № 62/2016г. от Нотариуса, изповядал сделката – Нотариус Искра Кутева във връзка с издаване на горния нот.акт. В документите към него се съдържа удостоверение /на гърба на л.86/ от община Симитли, сектор „Общинска собственост“, в което е удостоверено, че УПИ Х, кв.81 по регулационния и допълване на кадастралния план на гр.Симитли, одобрени със Заповед 142 и 143/1951г. и Заповед № 945/14.10.2014г., целият с площ от 652 кв.м. има регистриран Акт за държавна собственост № 786 от 24.03.1989г. Върху имота е

отстъпено право на строеж на Велин Данаилов Гинински.

В удостоверение с Изх. № 94И-00-18 от 02.02.2016г., издадено от Областна администрация Благоевград, е удостоверение, че за втори жилищен етаж, ведно с 1/2 ид.ч. от тавана, от двуетажна масивна жилищна сграда, построена на основание отстъпено право на строеж на Велин Данаилов Гинински в урегулиран поземлен имот /парцел/ X в квартал 81 по плана на гр.Симитли, община Симитли, видно от скица № 459/30.12.2015г., договор за отстъпено право на строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация, не е регистриран акт за държавна собственост, издаден от Областния управител на Област Благоевград, след 01.06.1996г. За урегулиран поземлен имот /парцел/ X в квартал 81 по плана на гр.Симитли, община Симитли, е регистриран Акт за държавна собственост № 786/24.03.1989г.

В нотариалната преписка по издаване на нотариалния акт, с който за собственици на втория етаж се легитимират ответниците Иван и Смиляна Качулски се съдържат и декларация от тези лица, че същите са в брак от 1986г.

Като писмени доказателства по делото са представени приходни квитанции, както следва – от ищите Велин и Виолета Гинински от 02.11.2016г.; от 13.09.2017г.; от 05.11.2018г. и от 24.09.2020г., а от ответниците Иван и Смиляна Качулски – от 27.02.2017г.; от 12.03.2018г.; от 19.02.2019г.; от 05.03.2020г.; от 12.03.2020г.

В квитанциите и на двете страни е отразено плащането на данък недв.имот и такса битови отпадъци, за имот, на адрес в гр.Симитли, ул.Момина сълза № 5, но при липса на посочен етаж на всички квитанции. Идентична е информацията в допълнително представените от ищите писмена информация от община Симитли, относно платените данъци и такси до 08.11.2021г., но без конкретизация за етажите.

В отговори по реда на чл.176 ГПК ищецът Велин Гинински сочи, че е строил с бригада втория етаж. Твърди, че през 1997 – 1998г. сестра му се е помолила да допусне във втория жилищен етаж временно да живее нейният син Иван, който малко живял на този етаж, след което отишъл да живее в махала Дрънкалница. В жилището останала дъщерята на Иван, която и сега живее в това жилище.

Според събраните гласни доказателства се установява следното:

Св.Димитър Каймакански – сочи, че през 1991 – 1992г. е участвал в строителна бригада от общо 3 човека, които са участвали в построяването на процесната къща. Твърди, че е договарял заплащане и материали само с Велин. Къщата представлява сутерен и два етажа. Първо били построени първия етаж и сутерена, спрели и след известно време от около 5-6 месеца отново се събрали и довършили къщата до степен на карабина до покрив. С материали снабдявал Велин, който и плащал, с други лица на строежа те са контактували. Имало е близки да помагат на строежа, но други хора, не са го наемали и не са предоставяли материали. Идвали и други хора да помагат, около 4-5 човека, но

не може да си спомни дали сред тях е бил Иван Качулски.

Св.Валентин Карадаков - сочи, че познава ишците, които знае, че живеят в къща на първия етаж, а на втория етаж от същата живеели други хора, които не познава. Соци, че къщата е построена след 1990г. от Велин. Соци, че Велин му е търсил пари на заем във връзка със строителството, като сочи пример за прозорци за къщата, след което го е връщал. Свидетелят посочва, че е помагал на строежа на плочата, но е имало и строители. Соци, че познава Иван и съпругата му, но сочи, че те не живеят в процесната къща, а в махала Дрънгалница в гр.Симитли, но не знае от кога.

Св.Галина Костова - племенница на Виолета Гининска, сочи, че е живяла при леля си и нейният съпруг Велин в процесната къща в периода 2000 – 2001г. на първия етаж, а на втория етаж сочи, че познава хората, които живеели в него и ги изброява по име – ответниците и лицето Станислав. Соци, че около 1997г. сестрата на нейния вуйчо Станкя – сестра на Велин и майка на Иван дошла и помолила брат си - Смиляна, Иван и Анелия, докато „си стъпят на краката“ да живеят на втория етаж без наем. Свидетелката сочи, че лично е присъствала на този разговор. След 2001г. сочи, че е извала често на гости на братовчедка си и е била свидетел на много битови скандали. Соци за конкретен такъв през 2007г. между Велин и Анелия при спор по повод качване на Велин на тавана, срещу което Анелия възразила, а Велин ги подканил да се изнесат. Соци, че от 2009г. за период от около 5-6 години не е ходила в Симитли, но когато детето ѝ навършило 6 г. идвали в Симитли, за да се видят с братовчедите. Твърди, че след всеки битов скандал Велин ги подканял да си тръгнат. Соци, че през периода 2016-2018г. лично е чула Велин при пререканията им да казва, че това е негово и че са били за малко поради молба на сестра му. Не е била свидетел на разговор между Велин и Иван. Твърди, че вторият етаж е строен от Велин в периода 1991-1992г., може би 1993г. Твърди, че бащата на свидетелката е помогнал на Велин с пари, но не за строеж, а за дограма и врати.

Св.Георги Станков - чиято съпруга е сестра на ответника Иван Качулски, сочи, че познава страните. Твърди, че на първия етаж живеят ишците, а на втория от построяването до сега Иван и Смиляна. Соци, че Велин не е имал пари и затова се били разбрали със сестра му Станкия гаражите и първия етаж да построи Велин, а от плочата нагоре – Иван. Соци, че Иван е почнал 1992г. – 1993г. да строи втория етаж, 1995г. се нанесли. Твърди, че Велин е разрешил на Станкия – майката на Иван да строи. За тези неща сочи, че са му били споделени от Станкия. Соци, че майсторите на строежа са лицата Васил Миловански и Йосиф, като Велин не е участвал с пари в строежа на втория етаж или с материали, като такива са били давани от Иван и Смиляна /дал е само 5-6 литровици за покрива/ и от построяването до сега се ползва по посочения начин. Проблемите между страните започнали едва от преди 2-3 години. До преди това са били близки, ходели си на гости. Определя за невярно

твърдението, че втория етаж е бил предоставен само за ползване. Сочи, че дори таванът си били разделили на две половини и не е чул страните да казват, че са собственици на цялата къща. Сочи, че към настоящия момент Иван и Смиляна живеят в м. Дрънгалница, а в процесния втори етаж е останала да живее тяхната дъщеря Анелия.

Св.Ивайло Миленков – чиято съпруга е първа братовчедка от ответната страна Смиляна Качулска, сочи, че ответниците живеят в етаж откакто са си го построили. Не е чувал да има спор между страните за втория етаж. Не е чувал Велин да казва, че този етаж е негов, но е чул от Иван да го казва. Сега в спорния етаж живее Анелия, а родителите ѝ живеят на друго място. До сега не е имало спорове.

Св.Златко Олев – вуйчо на ответницата Смиляна Качулска, сочи, че Велин не е имал пари и затова е отстъпил на Иван и Смиляна да строят и те вдигнали втория етаж. Свидетелят сочи, че е ходил да помага на строежа на втория етаж, на тавана. Иван е давал пари за материалите и движел цялата работа. Велин не у спорил за строежа, даже е давал вода и ток и не е давал пари за строежа на втория етаж. Твърди, че вторият етаж е започнат 1989г- 1993г. и 1995г. Иван се е нанесъл. Едва от 2-3 години отношенията не са добри, като до тогава не е имало спорове относно собствеността на втория етаж. Сочи, че Иван, Смиляна и Анелия са живеели в имота, но не под наем, като към настоящия момент живее само Анелия, а Иван и Смиляна живеят в м. Дрънгалница, гр.Симитли.

Така установеното от фактическа страна, сочи на следните правни изводи:

По правната квалификация – твърдението от ищеца спорни факти и поддържаното въз основа на тях искане за защита определят предявения иск като осъдителен ревандикационен по чл.108 от ЗС.

По допустимостта на иска: Предявеният иск е процесуално допустим – изложените фактически твърдения от ищите, че са собственици на имот, който се владее и ползва без правно основание от ответниците е достатъчно, за да се изведе наличието, както на правен интерес за водене на ревандикационен осъдителен иск за спорната вещта, а така също и предопределя активната и съответно пасивна процесуална легитимация на страните. Както за процесуалната /активна и пасивна/ легитимация, така и за правния интерес е достатъчно да се изведе от фактическите твърдения на ищеца. Правото на иск е надлежно упражнено – при спазване наличието на положителните процесуални предпоставки и при липсата на пречки за надлежното му упражняване чрез подаване на редовна по съдържание /чл.127 ГПК/ и приложения /чл.128 ГПК/ ИМ.

В тази връзка са неоснователни възраженията на ответниците относно недопустимостта на иска. Аргументите, изложени в този смисъл в отговора в срока по чл.131 ГПК, касаят установяване на факти в процеса, които имат отношение към съществуването на спора.

По същество:

Ревандикационният иск е основателен при наличието кумулативно на следните предпоставки - ищецът да е собственик на вещта - предмет на иска, на поддържаното в исковата молба придобивно основание, вещта да се намира във владение или държане на ответника и последният да упражнява фактическа власт върху нея без правно основание за това. Ищецът, по арг. на чл.154, ал.1 от ГПК, носи доказателствената тежест при условията на пълно и главно доказване да установи, че е титуляр на правото на собственост върху процесния материален обект, чрез доказване осъществяването в неговия патримониум на годен придобивен способ - оригинарен или деривативен /чл. 77 от ЗС/. В случая ищите твърдят, че са собственици на вещта на основание учредено в тяхна полза право на строеж и изграждане на процесния втори етаж изключително с техни средства, както и придобиване на имота по давност, осъществявана от 1993г.

Предявеният иск е неоснователен на поддържаните основания.

Ищите не установиха, че са станали собственици на процесния втори жилищен етаж на основание реализирано право на строеж върху същия. Съгласно чл.63, ал.1 от ЗС собственикът може да отстъпи на друго правото на построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката. В този случай, с валидно учредяване на право на строеж в полза на друго лице, собственикът на земята отделя юридически собствеността на земята от собствеността върху това, което ще се изгради /върху построеното/. С учредяването на право на строеж и реализирането му възниква нов обект на право на собственост и с реализирането на ограниченото вещно право на строеж, чрез изграждане на постройката това право се трансформира в право на собственост върху построеното, отделно от собствеността върху земята, т.е. реализиране на правото на строеж представлява оригинарен способ за придобиване на вещни права върху изграденото. За да се осъществи тази трансформация обаче е необходимо изграденото да е в обема на учреденото право на строеж. Ако лицето, в чиято полза е учредена суперфиция, изгради в повече от учредения обем право на строеж, изграденото в повече става собственост на собственика на земята по силата на приращението - арг. чл.92 от ЗС.

В случая се установи, че на ищите е учредено право на строеж върху общинска земя, на един гаражен и един жилищен етаж, но въпреки това е изграден т.нар трети етаж или втори жилищен. Именно този етаж е предмет на спор за собственост между страните. По отношение изграждането на този етаж няма спорове, че същият е изграден над обема на учреденото право на строеж. Ето защо и на основание чл.92 ЗС за собствеността на този спорен етаж към момента на построяването му е станал собственост на собственика на земята - суперфициарят - общината.

Ето защо - на основанието - реализирано право на строеж ищите не могат да се легитимират като собственици, поради липса на надлежно и валидно

учредено право на строеж на този етаж от собственика на земята.

Неоснователна е тезата на ищците, че липсва позоваване от страна на община Симитли относно собствеността върху имота, предвид издаване на съответното за това удостоверение, послужило пред нотариуса за издаване на констативния нот. акт. Видно от това удостоверение /на гърба на л. 86/ в същото са отразени два факта, че УПИ Х, кв. 81 по плана на Симитли е общинска собственост и че върху него на Велин Гинински е отстъпено право на строеж. В съдържанието на удостоверението липсва позоваване изобщо на обстоятелствата във връзка със статута и собствеността на спорния втори жилищен етаж.

За общинския характер на собствеността на земята, върху която е построена спорната вещ - втория жилищен етаж, е приет за ненуждаещ се от доказване факт.

В тази връзка съдът счита, че следва да се позове на императивни правни норми, независимо, че липсва позоваване на страните по отношение прилагането им.

Такава е разпоредбата на чл. 86 от ЗС. Ето защо при данни, че един имот е държавна или общинска собственост, независимо дали публична или частна, съдът счита, че следва да се произнесе по въпроса дали между спор за собственост на такъв имот между частни субекти се дължи произнасяне. Това го налага императивността на разпоредбите, касаещи режима на държавната и общинска собственост, респ. възможността за придобиване на такива имоти от частни субекти по давност. Аргументи в тази насока е фактът, че по отношение на принадлежността на правото на собственост не може да има т. нар. относително произнасяне, т. е. разрешаване на спор само между конкретни субекти - страни по делото, доколкото принадлежността на правото на собственост следва да се постанови и спрямо трети лица /арг. чл. 297 ГПК/, предвид легитимиращия ефект на решението по ревандикационен иск или изобщо иск за собственост.

Разпоредбата на чл. 86 ЗС, в редакцията му от ДВ, бр. 31 от 17.04.1990 г., изключва придобиването по давност на вещ, която е държавна или общинска собственост, независимо дали публична или частна такава. С изменението на чл. 86 от ДВ, бр. 33 от 1996 г., в сила от 01.06.1996 г., давността е изключена като придобивен способ само за вещите, които са публична държавна или общинска собственост. Следователно за вещите частна държавна или общинска собственост, които са завладени преди влизане в сила на изменението на чл. 86 ЗС от ДВ, бр. 33 от 1996 г., давностният срок започва да тече от 01.06.1996 г. Следователно, евентуално начало на давностния срок за ищците за придобиване на втория жилищен етаж е едва, считано от 01.06.1996 г. В случая обаче ищците не се позовават, а и няма данни владението да е било осъществявано като добросъвестно. Следователно, за придобиване по давност в случая може да се говори само за недобросъвестно такова. За

придобиване по давност при недобросъвестно владение на имоти частна общинска или държавна собственост са необходими минимум 10 години владение. За да могат ишците да придобият общинския имот при недобросъвестно владение е следвало да установят осъществяване на такова до 01.06.2006г. включително. На 31.05.2006 г. обаче течението на давностния срок е спряно с § 1 ДР ЗС за срок от седем месеца, като с последващите изменения на правната норма спирането течението на давностния срок е продължено до 31.12.2014 г. Оттук следва, че вещно право върху имот частна държавна или общинска собственост не може да се придобие чрез десетгодишно давностно владение от трето лице, тъй като течението на давностния срок е започнало на 01.06.1996 г., но е спряно в последния ден от срока – 31.05.2006 г. с § 1 ДР ЗС за определен период от време, удължен до 31.12.2014 г. Нещо повече - с последното изменение на § 1 от ДР на ЗС /ДВ бр. 18 от 2020 г.) давността за придобиване на имоти – частна държавна или общинска собственост е спряно да тече до 31 декември 2022 г.

С други думи - считано от 01.06.1996г. до 31.05.2006г. е допустимо придобиване по давност на имоти частна държавна или общинска собственост, но за давностно придобиване при условията на недобросъвестно владение е необходим минимум 10 годишен срок. При начало на този срок от 01.06.1996г. при отчитане на сроковете по години крайната дата е 01.06.2006г., на която обаче по силата на императивната норма на закона давността е спряна. В тази насока са и мотивите в Тълкувателно решение № 3 от 14.02.2018 г. на ВКС по т. д. № 3/2017 г., ОСГК, докладчик съдията Здравка Първанова. С решението е отклонено предложението на състав на I г. о. на ВКС за постановяване на тълкувателно решение по въпроса: дали с разпоредбата на § 1 от ЗР на ЗД на ЗС /ДВ, бр. 46/2006 г./ е постановено спиране на давностния срок по чл. 79, ал. 1 ЗС за придобиване на имоти частна държавна или общинска собственост, който е започнал да тече на 01.06.1996 г., когато влиза в сила изменението на чл. 86 ЗС /ДВ, бр. 33/1996 г./, преди този срок да изтече.

Независимо от това обаче в мотивите се съдържат няколко указания по тълкуването и прилагането на института на давността по отношение на имоти държавна или общинска собственост.

На първо място- признава се възможността за вещите частна държавна или общинска собственост да се придобиват по давност, на ако са завладени преди влизане в сила на изменението на чл. 86 ЗС от ДВ, бр. 33 от 1996 г., давностният срок започва да тече от 01.06.1996 г. Десетгодишният срок на недобросъвестното владение изтича на 31.05.2006 г., но на дата обаче течението на давностния срок е спряно с § 1 ДР ЗС за срок от седем месеца, като с последващите изменения на правната норма спирането течението на давностния срок е продължено до 31.12.2014 г. Оттук следва, че вещно право върху имот частна държавна или общинска собственост не може да се придобие чрез десетгодишно давностно владение от трето лице, тъй като

течението на давностния срок е започнало на 01.06.1996 г., но е спряно в последния ден от срока – 31.05.2006 г. с § 1 ДР ЗС за определен период от време, удължен до 31.12.2014 г.

Вторият извод от решението е относно начина на броене на сроковете – изтъкнато е, че при действащото законодателство и съдебната практика по тълкуването му изчисляването на сроковете се извършва в зависимост от това как се брой, а именно, че когато срокът се брой по месеци, а следователно и по години, той изтича на съответното число и месец от последната година /петата или десетата/, съответстващ на деня, в който владението е започнало. Оттук е прието, че десетгодишният срок, започнал да тече от 01.06.1996 г., изтича на 01.06.2006 г., а не на 31.05.2006 г., откогато е в сила мораториумът, установен с § 1 ЗР на ЗД на ЗС /ДВ, бр. 46/2006 г./, с който е постановено спиране на давността за определен период от време, удължен впоследствие до 31.12.2017 г. /вж.цитираното Тълкувателно решение/.

Освен това, от доказателствата по делото се установи, че до 31.05.2006г. давността е била прекъсната със започналите спорове с ответниците, а считано от 01.06.2006г. давността е спряна и не е могла да тече. При условията на спрян от 2006г. до настояща момент давностен срок ответниците са се снабдили през 2016г. с констативен нот.акт., но доколкото искът, така както е предявен, включва положително установяване, предмет на установяване е пълно и главно от ищците на придобивното основание, на което се позовават. По изложеното ищците не могат да се позоват на давност за придобиване на имот- общинска собственост, поради липса на предпоставката 10 години недобросъвестно владение.

По основаниято - давност.

И двете страни поддържа тезата, че са собственици на този втори етаж по давност. Ищците поддържат твърдението, че са собственици на основание осъществявано давностно владение от изграждането му от 1993г., като твърдят, че са го владели чрез допускане на ответниците Смиляна и Иван Качулски да го ползват, но при условията на държатели.

Ответните страни също противопоставят като основание за придобиване на имота по давност, като се легитимират и с нот.акт .

Ответниците са се снабдили с нот.акт за собственост на основание давностно владение № 69/2016г. Нотариалния акт е констативен. Според мотивите и постановките в ТР № 11/ 2012г. на ОСГК на ВКС, при спор досежно отразеното в констативния нот. акт /в случая нот. акт № 69/2016г./, доказателствената тежест е върху страната, която го оспорва, в случая върху ищците. Според цитираното ТР и задължителна съд.практика, издаването на констативен нотариален акт за собственост е предшествано от проверка дали молителят е собственик на имота, каквато нотариусът задължително прави и при съставянето на нотариален акт за сделка- чл. 586, ал.1 ГПК. Тази проверка се извършва въз основа на представени документи /чл. 587, ал.1 ГПК/ или чрез

т.нар. обстоятелствена проверка, включваща разпит на трима свидетели /чл. 587, ал. 2 ГПК/. След преценка на тези доказателства нотариусът прави своя извод относно принадлежността на правото на собственост като издава мотивирано постановление, а въз основа на него, ако признава собствеността, издава нотариален акт. Поради това, като резултат на специално уредено от закона производство за проверка и признаване съществуването на правото на собственост, констативният нотариален акт по чл. 587 ГПК /както и нотариалният акт за сделка/ притежава обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда като ги задължава да приемат, че посоченото в акта лице е собственик на имота. В това се изразява легитимиращото действие на нотариалния акт за принадлежността на правото на собственост. Правният извод на нотариуса за съществуването на това право се счита за верен до доказване на противното с влязло в сила решение. Съгласно чл. 537, ал. 2, пр. 3 ГПК нотариалният акт се отменя когато бъде уважена претенция на трето лице срещу титуляра на акта, т.е. когато по исков път бъде доказана неверността на извършеното удостоверяване на правото на собственост. Да се отрече доказателствената сила на констативния нотариален акт означава да се обезсмисли това специално уредено производство и резултатът от него. Тъй като нотариалното производство е едностранно и не разрешава правен спор, то нотариалният акт по чл. 587 ГПК, удостоверяващ принадлежността на правото на собственост, може да бъде оспорван от всяко лице, което има правен интерес да твърди, че титулярът на акта не е собственик. Оспорването може да се изразява както в доказване на свои права, противопоставими на тези на титуляра на акта, така и в опровергаване на фактите, обуславящи посоченото в акта придобивно основание или доказване, че признатото право се е погасило или е било прехвърлено другиму след издаване на акта. Следователно, за да отпадне легитимиращото действие на акта е необходимо да се докаже, че титулярът не е бил или е престанал да бъде собственик. Това оспорване не се развива по правилата на чл. 193 ГПК, тъй като не касае истинността на документа нотариален акт, а съществуването на удостовереното с него право. Предвид посоченото по-горе обвързващо и легитимиращо действие на нотариалното удостоверяване на правото на собственост, от оспорващата страна, която не разполага с документ за собственост, носи тежестта да докаже несъществуването на признатото от нотариуса право. С цитираното ТР се размества доказателствената тежест и позоваващия се на самостоятелни противопоставими на титуляра в случая на констативния нотариален акт права следва да ги установи при условията на пълно и главно доказване.

В случая предвид предявения иск - ревандикационен същият съдържа и установителна част - за установяване принадлежността на правото на собственост. Естеството на предявения иск е положителен, което предполага, че в тежест на ищците е при условията на пълно и главно доказване да установят, че са собственици на вещта на соченото основание - давност.

Възражението на ответниците за придобиване на имота на същото основание следва да се разгледа при условие на евентуалност; в случай, че се установи наличието на основанието на което ишците се позовават, че са собственици на вещта.

Владението е упражняване фактическа власт върху вещ, която владелецът държи като своя лично или чрез друго /чл.68 от ЗС/ и се характеризира основно с двата признака – упражняване фактическа власт върху вещ /обективен/ и това, че лицето което държи вещта, я държи като своя /субективен/ – т.е. да се държи вещта от владелец със съзнанието, че той е собственик – титуляр на вещното право. Намерението е психическо, душевно, субективно състояние, поради което за доказването му като релевантен факт законодателят е установил законовата презумпция на чл. 69 ЗС - “предполага се, че владелецът държи вещта като своя, доколкото не се докаже, че я държи за друго”, която е оборима и е установена в полза на владелеца. В тежест на заинтересованите лица, които възражават, че владелецът не държи вещта за себе си е да проведат обратно доказване /опровергаване на презумпцията/ – т.е. презумпцията размества тежестта на доказване. Според ТР № 1 от 06.08.2012г. по гр.д№ 1/2012г. на ОСГК на ВКС обаче презумпцията на чл.69 ЗС се прилага на общо основание в отношенията между съсобствениците, когато съсобствеността им произтича от юридически факт, различен от наследяването. Или в казуса ишците установяват, чрез ангажираните от тях свидетели, че след изграждането на етаж са допуснали в него да го ползват ответниците Иван и Смиляна Качулски, т.е. твърдят, че са осъществявали владение именно чрез посочените ответници, но като държатели. В същото време обаче именно свидетелят Галина Костова, посочена от ишците, сочи, че първите спорове по повод ползване на тавана от ищеца Велин Гинински лично е възприела да са осъществени през 2001г. Субективните намерения и обективизиране на намерение за владение се установяват чрез обективни действия респ. факти и обстоятелства. В случая свидетел, доведен от самите ишците сочи, че първите спорове по повод изобщо ползване на части от спорната вещ, каквото е принадлежността към главната вещ - тавана, са датирани към 2001г. Считано от твърдяното владение от ишците от 1993г. до 2001г. не е изтекъл необходимият 10г.срок за придобиване на имота по давност. Спорове относно ползване на части и принадлежности към главната вещ следва да се счете за обективизиране оспорване на собственост и в този смисъл да се приеме за установено, че е налице опровергаване на презумпцията за държане на вещта за ишците от ответниците.

Освен фактическата власт, упражняване лично или чрез друго владението следва да се установи, че е било постоянно – т.е. фактическата власт да не е имала случаен характер, а да е израз на воля, трайно да се държи вещта по начин препятстващ евентуалното владение на други лица, да е било непрекъснато – в смисъл да не е било прекъсвано за период по-дълъг от 6

(шест) месеца — чл. 81 ЗС, да е несъмнено — да няма съмнение, че владелецът държи вещта, като и за това, че я държи за себе си, да е спокойно — такова е, когато не е установено с насилие и да е било явно — да е недвусмислено обективизирано спрямо предишния владелец или срещу всяко трето лице и възприето недвусмислено, че владеещия държи вещта като своя. Именно горните —обективни елементи и субективен признак не се установиха от ищците при условията на пълно и главно доказване.

Още от 2001г. се установи, че ищецът Велин Гинински и ответната страна Анелия са имали спорове относно ползване на имота, при които Велин Гинински е отправял покана ответниците да напуснат. Това сочи, че още от 2001г. са започнали и са обективизирани спорове между страните, свързани със собствеността на имота и начина на ползването му, което е смущавало спокойното владение на имота от ищците чрез ответниците като държатели.

Свидетелските показания, ангажирани от ищците, не установиха такова спокойно, трайно, постоянно и несъмнено ползване на спорния имот от ищците в продължение на 10 години, считано от посочената от тях начална дата - 1993г.

В показанията на свидетелите се съдържат данни относно участие на страните в изграждането на вещта и произход на средствата за това, но без конкретизация по отношение обем, вид и стойност. Без значение е и кой е изградил /строил/ фактически вещта, както и за произхода на средствата за това, в какквата насока са преобладаващата част от събраните свидетелски показания. Последното евентуално би имало отношение към евентуални искове за неоснователно обогатяване и облигационни претенции. От значение за трансформиране на учреденото право на строеж в право на собственост върху изграденото е в чия полза /на чие име/ това право е било учредено и дали изграденото е в обема на отстъпеното право на строеж. Произхода на средствата за изграждане /създаване на една вещ/, както и личното участие по създаването ѝ нямат и пряко отношение към придобиване на имота по давност.

Фактът, че и двете страни са заплащали данъци и такси за имота, както и че има открити партии за ел.енергия и ВиК услуги на административния адрес на имота, също не представляват действия, с които се демонстрира промяната на държането във владение, респ. промяната на намерението на съсобственика да владее. Действията следва да са от такова естество, че преценени във всеки конкретен фактически случай, да бъдат конкретни по отричане правата на останалите съсобственици или сънаследници и да са станали достояние на тези съсобственици или сънаследници и лицата, спрямо които са демонстрирани тези действия, да не са ги оспорвали. В този смисъл са Решение № 635 от 25.10.2010 г. по гр. д. № 1405 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о., Решение № 6 от 22.01.2010 г. по гр. д. № 2760 от 2008 г. на ВКС, Второ г.о. и др., постановени по реда на чл. 290 от ГПК. Такива именно действия ищците не установиха.

77

Не са такива действия и плащането на данъци и такси за имота, и декларирането му в данъчните служби на общината на името на владеещия имота без това деклариране да е станало известно и явно демонстрирано спрямо трети лица или съсобственици (в този смисъл е Решение № 635 от 25.10.2010 г. по гр. д. № 1405 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о., постановено по реда на чл. 290 от ГПК).

По изложеното ищците не установиха осъществявано недобросъвестно владение, явно, трайно, постоянно и спокойно за оригинално придобиване на имота в продължение на минимум 10 години. Ето защо е безпредметно обсъждане на възражението на ответните страни за придобиване на имота на същото основание. Давността е оригинален /първичен способ/ за придобиване на вещни права и същото следва да се разгледа като възражение от ответниците само при установяване от ищците, че са собственици, за да може евентуално да им се противопостави.

Отделно от това по делото, не се установиха данни, че към приключване на устните състезания ответниците Смиляна и Иван Качулски живеят и ползват имота, а такива действия осъществява само ответната страна Анелия Качулска. На това основание е неоснователна претенцията за ревандикиране на имота от Смиляна и Иван Качулски.

По изложеното предявеният ревандикационен иск е неоснователен.

По разноските:

На основание чл.78, ал.3 ГПК, с оглед изхода от спора, ищците дължат на ответните страни направените по делото разноски от 600 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, съобразно представен списък по чл.80 от ГПК.

Водим от горното и на основание чл. 108, ал.1 от ГПК вр. с чл. 78, ал.3 от ГПК, съдът

РЕШИ:

56
ВК
гр.
Не
ЕГ
ВА
"М
88
за
См
Дан

**Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД**

**Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД**

ГН
и
рес:
кра
А, с
ЗАН
ул.
ГН
ане
яна
лин
РИ

ЖИЛИЩЕН ЕТАЖ, със застроена площ от 111,00 кв.м. /сто и единадесет

квадратни метра/, ведно с 1/2 /една втора/ идеална част от тавана, от двуетажна масивна жилищна сграда, състояща се от партерен/гаражен етаж, два жилищни етажа и таван, изградена в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - X /десети/, квартал 81 /осемдесет и първи/ по регулационния и допълване на кадастралния план на гр.Симили, одобрени, съответно със Заповед № 142 и 143/1951 г. и Заповед № 945/14.10.2014 г., целият с площ от 652,00 кв.м. (шестстотин петдесет и два квадратни метра), при граници и съседи: УПИ - I (първи), пл.№ 471 (четиристотин седемдесет и едно) УПИ - II (втори) пл. № 471 (четиристотин седемдесет и едно); улица и извън регулация, както и за осъждане на ответниците да предадат на ищите владението на подробно описания недвижим имот, както и на основание чл.537, ал.2 от ГПК, да се отмени нотариален акт, издаден по обстоятелствена проверка № 69, том I, рег. № 1253, дело № 62/2016 год. на нотариус Искра Кутева, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД

"Момина сълза" № 5 сумата от 600,00 /шестстотин/ лева направена по сметки разноси.

На основание чл.259, ал.1 от ГПК, Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Окръжен съд- гр. Благоевград, в двуседмичен срок от връчването на препис на страните.

На основание чл.7, ал.2 от ГПК, препис от решението да се връчи на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ПРОДЪЛЖЕНИЕ КЪМ РЕШЕНИЕ № 905993 от 30.12.2021 ГОДИНА,
ПОСТАНОВЕНО ПО ГРАЖДАНСКО ДЕЛО № 338 ПО ОПИСА НА
РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД ЗА 2021 ГОДИНА

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА ПРИ БРС:

УДОСТОВЕРЕНИЕ: БЛАГОЕВГРАДСКИЯТ ОКРЪЖЕН
СЪД с Решение № 547 от 13.10.2022 година, постановено по в.гр.дело №
581 по описа на Окръжен съд – Благоевград за 2022 година, ВЛЯЗЛО В
ЗАКОННА СИЛА на 13.10.2022 година, ПОТВЪРЖДАВА решение №
905993/30.12.2021 г., постановено по гр. д. № 338/2021г. по описа на РС –
Благоевград.

5906021890

**Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД**

А
л.
З,
А
ив.
та

/осемстотин лева/, представляващи разноски за адвокат ...
инстанция.

РАЙОНЕН СЪД Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД

СЪДЕБЕН АРХИВ Заличено обстоятелство
на основание 33ЛД

Д О Г О В О Р

за отстъпване право на строеж върху държавна земя

Днес 30.03.1989. год. между подписаните: от една страна - председател/зам. председателя/ на ИК на ОбНС действащ като представител на ИК на ОбНС и от друга, ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} ВЕЛИН ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} ГИ ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} от гр./с. Симитли, живущ ул. "Момина съдза" № 1, който по-долу за краткост ще се нарича строител/на основание заповед № 60... от 30.03.1989. на председателя на ИК на ОбНС и при спазване изискванията на ПДИ, ЗСГ и ЗТСУ се сключи настоящия договор за отстъпване право на строеж върху държавна регулирана земя на, ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} ВЕЛИН ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} ГИ, както следва:

1. П. Ангелов - председател на ИК на ОбНС отстъпва на строителя ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} ВЕЛИН ДАНАИЛОВ ГИНИНСКИ право на строеж на ^{Заличено обстоятелство на основание ЗЗЛД} ЖИЛИШНА СТРАДА, върху държавното урегулирано място съставляващо парцел X, имот № общ..., от квартал 81, местност..., одържавено с акт № 786... 24.03.89. г. с квадратура от 652... м. кв. от които... м. кв. с неуредени сметки по регулация при цени от 3.00... лв./м. кв. и подобрения на стойност 1.956.00... лв.

Строителството ще се извърши съобразно одобрен архитектурен проект с качествени материали и с разрешение на техническите власти по реда на ЗТСУ.

2. Правото на строеж се отстъпва и мястото се предава на строителя срещу заплащане на сумата 1.950.00... лв./словом/хиляда, деветстотин и петдесет лева, ^{661/13} 28.03. която строителя е внесъл в ОбНС с ^{661/12} 28.03. квитанция № 9... от 9... 198... г. ^{по рев.}

3. След сключване на настоящия договор ОбНС, чрез органите по държавните имоти предава мястото на строителя.

4. Строителя, веднага след приемането на мястото се задължава, съгласно чл. 47 от ЗСГ да го запише на свое име във финансовия отдел на ОбНС и да плаща за него всички законни такси и данъци, както и да уреди в отдел "САБ" при ОбНС плащането на сметките за предаваемите се по регулация части към парцела/ако има такава/

5. Съгласно чл. 49 от Инструкцията за приложение на ПДИ и на чл. 8 от Правилника за приложение на УНПКИЖС строителя се задължава да застрои парцела в петгодишен срок. Ако строежа не бъде завършен в този срок,

срок отстъпеното право на строеж се отнема със заповед на председателя на ИК на ОБНС като внесената сума за правото на строеж се връща, а направените в парцела подобрения се заплащат от ОБНС на строителя, съгласно Тарифата за цените на недвижимите имоти/Д.в.бр.46/73 год./.

6. Строителя може да продава построената от него сграда само с разрешение на ИК на ОБНС.

7. Строителя се задължава да извърши строежа на сградата съгласно изискванията на ЗТСУ и на Правилника за приложението му, да застрахова сградата и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор. В случай, че сградата или част от нея изгори, строителя се задължава да я възстанови в първоначалния и вид по нов одобрен архитектурен план.

8. Строителя се задължава да спазва изискванията на чл.119 от Правилника за приложението на ЗТСУ, относно реда за изграждане на второстепенни постройки в парцела.

Настоящия договор се състави в два еднообразни екземпляра, от които единия се предава на строителя, а другия остава като неразделна част от преписката, образувана под №...../.....198..г.

9. На основание чл.18 от Закона за собствеността, настоящия договор заменя нотариалния акт.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

.....
/Председател на ИК на ОБНС или
натоварен от него Зам.председател/



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ДОГОВАРЯЩИ СТРАНИ:

.....
/строителя/

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - ГРАД СИМИТЛИ, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ЗАПОВЕД

№. 60.....

от 30. 3. 1989..... година, гр. Симитли

По молба вх. 94-00-258 от 20.03. 1989..... година на
..... Вегин Данаилов Гинински живущ в гр./с/ Симитли
ул. "Модина съюза" № 41 жител на гр./с/ Симитли

ЗАПОВЯДВАМ :

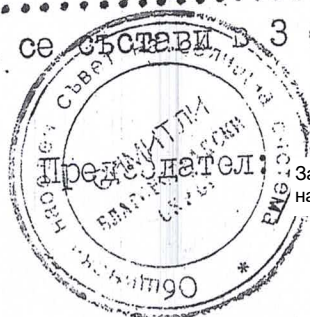
На основание чл. 15 от Закона за собствеността, чл. 130
от Наредбата за държавните имоти па се ОТСТЪПИ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ
държавна земя на лицето Вегин
в парц. X пл. сн. № петно ст. първи в кв. 8 в зона II
по плана на гр./с/ Симитли актуван с Акт № 786
дата 24.03. 1989..... год. състоящ се от X 652 кв.м. по 3.00 лв/м²
на сума 1.956.00 лв. и подобрения за лв. или
общо 1.956.00 лв.

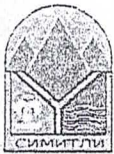
Лицето да построи жилище на първи етаж при съседни :
..... ул. "Модина съюза" парц. I, парц. II и ст. два, страни място на АПК
с мазе № таван и гараж № с разгънато застроена
площ включващ площ на жилището и гараж от 135 кв.м по средно
право на строеж 6.00 лв./кв.м на сума 810.00 лв.

За отстъпено право на строеж лицето да заплати по-
голямата от горепосочените суми от 1.956.00 лв./съгласно чл. 7, ал. 3
от НДН/или безвъзмездно на основание
1% върху дтойността режийни разноси от 19.56 лв/което се
събира и при безвъзмездно отстъпване на право на строеж/ и 9% местна
и държавна такса 176.04 лв./след две години /

След заплащане на определени такси да се сключи договор
за отстъпено право на строеж върху държавната земя между Общински
народен съвет и лицето Вегин
.....

Настоящата заповед да се състави в 3 екз. по един на
заинтересованите страни.





ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
П.к.2730, гр.Симитли, ул. "Хр. Ботев" №27, тел.0748/72138, 72157, факс:0748/ 72231

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 7 / 01.03.2016 г.

/за търпим строеж по § 127 от Преходни и заключителни разпоредби на ЗУТ /

Удостоверението се издава по искане на Иван Вангелов Качулски, с постоянен адрес: гр.Симитли, общ. Симитли, ул."Момина сълза"№5, внесено със заявление с вх.№ 79 / 23.02.2016 г., за:

Втори жилищен етаж от двуетажна масивна жилищна сграда, състояща се от:

- гаражен етаж със застроена площ от 111,0 кв.м.;
- два жилищни етажа със застроена площ от по 111,0 кв.м.;
- тавански етаж със застроена площ от 111,0 кв.м.;

Построен в УПИ Х-общ., кв.81, по плана на гр.Симитли, общ.Симитли,

За строежа са представени:

1. Документ за собственост: Нотариален акт вх.рег.№ 487, том I I, дело № 151 / 2016 г.;
2. Скица от № 65 / 26.02.2016г., издадена от служба СУСК – община Симитли;
3. Нотариално заверена декларация от 23.02.2016 г. пред Заместник кмет на общ. Симитли за времето на изграждане на строежа.

Строежът е изграден през 1989 г. и са допустим по правилата и нормативите, действали по време на изграждането му, може да бъде считан за "Търпим строеж" по смисъла на §127 от Преходни и заключителни разпоредби на ЗУТ и не подлежи на премахване или забрана за ползване.

Удостоверението да се обяви на заинтересованите страни.

Съгласно чл. 21, ал. 2 от АПК и указание № 92-00-792 от 02.06.2006 г. на МРРБ удостоверенията за търпим строеж представляват индивидуален административен акт и подлежи на обжалване пред административен съд Благоевград.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА ОБЩИНА СИМИТЛИ

**Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД**

/арх. Димитър Захариев/



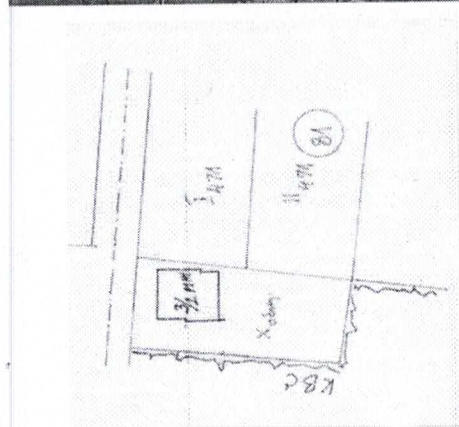
ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка
на 1/2 идеална част от УПИ X, кв. 81 по плана на гр. Симитли, общ.
Симитли

Терен с площ 652 м2



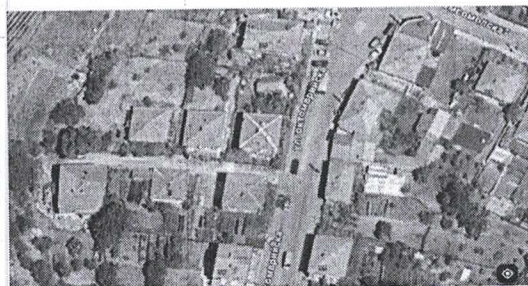
АДРЕС

на обекта на оценка

ГРАД: Симитли
ОБЩИНА: Симитли
ОБЛАСТ: Благоевград
МЕСТНОСТ: гр. Симитли,
УЛИЦА: "Момина сълза"

№ 5 вх. ет. ап.№ гар.№

УПИ : УПИ X находящ се в кв. 81, по плана на гр.
Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград



СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

Община Симитли, гр. Симитли

СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ / ПС / НА ИМОТА БЕЗ ДДС:

<u>Стойност към датата на оценката</u>	Предлагана Пазарна стойност за 100 % от имота	14,300	лева	/четринадесет хиляди и триста лева /
		7,311	евро	/седем хиляди триста и единадесет евро/
<u>Стойност към датата на оценката</u>	Предлагана Пазарна стойност за 1/2 идеални части от имота	7,150	лева	/седем хиляди сто и петдесет лева/
		3,656	евро	/три хиляди шестстотин петдесет и шест евро/

изпълнител :

възложител :

" MMM " ЕООД

Община Симитли, гр. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : на 1/2 идеална част от УПИ X, кв. 81 по плана на гр. Симитли, общ. Симитли

Предназначение : "Урбанизирана територия"

Забележка : В имота е построена двуетажна жилищна сграда със застроена площ (ЗП) от 120 кв.м.

Плътност на застрояване: Няма данни

Година на въвеждане в експлоатация : 1989 г

Земя : 652.00 кв.м. По документи: УПИ с площ 652 м2. Имотът се управлява от кмета на Общ. Симитли

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 16/12/2025

Валидност на оценка: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Пазарна стойност на имота:	14,300 лв.	7,310 €
Пазарна стойност на 1/2 ИЧ от имота:	7,150 лв.	3,656 €

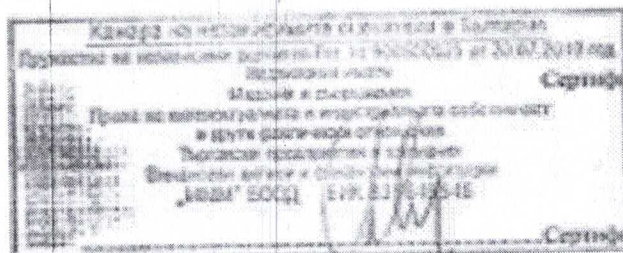
ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифицирани експерти от КНОБ, който няма нито сегашен, нито евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да е попречила да извършат оценката безпристрастно.

Оценителите дават изричното си съгласие, техните лични данни да бъдат обработвани за целите на настоящата оценка.



Сертифициран оценител от КНОБ Инж. Антон Михайлов Михайлов

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА :

15 12 2025 год.

ДАТА НА ДОКЛАДА :

16 12 2025 год.

ДАТА НА ОГЛЕДА :

15 12 2025 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ
ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И
ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката определя базата за оценяване. В конкретния случай целта е формиране на Пазарна Стойност /ПС/ с цел продажба на имота. На базата на БСО 2018 г. определението за Пазарната стойност, дефинирана в Част II, Глава 1, т.5.2. - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Практически това е най-вероятната цена, която с разумно очакване може да се постигне на пазара към датата на оценката.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.

БАЗА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

- Пазарна стойност изведена по Метод на посредственото сравнение

**ВИД И ИЗТОЧНИК НА
ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ**

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние:
 - Акт за частна общинска собственост (АЧОС);
 - Данъчна оценка;
 - Удостоверение за административен адрес;
- Скици на ПИ;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- сп. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
- Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Ако в период от шест месеца не се реализира сделка, сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

- Приложени са подходи на оценка съответстващи на тези в БСО - 2018 г, които са в сила от 01.06.2018 г.

- Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

**СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА
СОБСТВЕНОСТ**

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на :
Община Симитли, гр. Симитли

Представени са следните документи:

Приложение 1	Акт за частна общинска собственост: № 3360 Регистър XVII Досие 3360/15.02.2021 г. Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № №1187 акт № 21 том IV дело 287/21
Приложение 2	Скица с изх. № 771/10.12.2025 г.
Приложение 3	Скица с изх. № 36/17.1.2025 г.
Приложение 4	Скица с изх. № 459/30.12.2015 г.
Приложение 5	Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111009730/10.12.2025 г.
Приложение 6	Заявление за закупуване на НИ - ЧОС с вх. № 94-00-128/14.02.2025 г
Приложение 7	Договор за ОПС върху държавна земя
Приложение 8	Разрешение за строеж № 22/26.03.1990 г на ОБНС гр. Симитли
Приложение 9	Заповед № 60/ 30.03.1989 г.на ОБНС - Симитли
Приложение 10	Протокол № 24/ 3.06.1990 г за определяне на строителна линия.
Приложение 11	Удостоверение с Изх. № 558/10.12.2025 г на Общ. Симитли. Обл. Благоевград.
Приложение 12	Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264,ал.1 с изх. № 5111007910/05.11.2024 г. Нотариален акт за придобиване на правото на собственост на недвижим имот по давност
Приложение 13	№ 69, том I, рег. № 1253, дело № 62/2016 г
Приложение 14	Решение № 905993/30.12.2021 г на РС Благоевград

**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,
ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. Не са установени несъответствия
2. Не са представени данни за тежести и други ограничения.
3. За оценката на имота са представени документи за трима собственици на сградата построена върху имота - Велин Данаилов Гинински, Иван Вангелов качулски и Смиляна Смиленова Качулска.

ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	☒ град	☐ село	☐ вилно селище	☐ курортно селище
Развитие на района	☐ бързо	☒ стабилно	☐ бавно	☐ напълно развит
Развитие на инфраструктурата	☒ ВиК	☐ ТЕЦ	☒ ел. захранване	☒ телефон
	☐	☒ ул. настилки	☐ ул. осветление	☐
Комплексно общ. обслужване	☒ ЦДГ	☒ училища	☐ здравни заведения	☒ търговски обекти
	☒ поща	☒ банки	☒ хотели и ЗОХ	☐ театри и кина
	☒ галерии	☐ музеи	☒ спортни комплекси	☒ паркове
Екология	☐ лоша	☐ средна	☐ добра	☒ много добра
Гъстота на застроеност	☒ до 25 %	☐ 25 - 50 %	☐ 50 - 75 %	☐ над 75 %
Възраст на сградите	☐ нови	☐ до 10 год.	☐ до 20 год.	☒ до/над 30 год.
Предназначение	☒ жилищно	☐ търговско	☐ промишлено	☐ други
Вероятност за промяна на предназначението	☒ малка	☐ средна	☐ голяма	☐ в процес към преустройство
Цени на недвижимите имоти	☒ нараств.	☐ стабилни	☐ спадащи	☐
Цени на наеми	☐ нараств.	☒ стабилни	☐ спадащи	☐
Интерес за закупуване	☐ висок	☒ среден	☐ слаб	☐
Интерес за наемане	☐ висок	☐ среден	☒ слаб	☐
Оценка на пазарната ситуация	☐ перспект.	☒ средна	☐ не перспективна	☐

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Имотът се намира в УПИ X в кв. 81 а по плана на гр. Симитли , общ. Симитли в западната му част.
Оценяваният имот се намира в район на града, като е с изградена социална и инженерна инфраструктура и има добра транспортна достъпност.В града са изградени ОДЗ "Радост", СУ "Св. Св. Кирил и Методий", поща, Църква " Света Петка" и други обществени сгради.

[illegible][illegible]

Основната цел на тези стандарти е да осигурят последователност и подпомагат разбирането на различните приложения на оценките чрез разработване на единна методична основа, чрез общи принципи за изготвяне на задания и докладване на оценки, да идентифицират специфични въпроси, заедно с широко използвани методи за оценяване на различните видове активи и пасиви, да идентифицират подходящите процеси на оценяване и оповестяване в зависимост от приложението на оценките, да намалят разнообразието от практики, като създават условия за хармонизиране на различните оценителски стандарти, използвани в различните сектори или държави.

Независимо че стандартите са предназначени за прилагане от професионални оценители, те също така могат да бъдат от полза за потребителите на оценителски услуги, както и за функционирането и регулирането на пазарите като цяло.

Основните квалификации, свързани с предмета на оценяване /БСО, ЕСО, МСО и СБО/ са както следва:

- Пазарна стойност –оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни /не предполага условието за подходящ маркетинг - ЕСО/. Дефиницията и прилагането на справедлива стойност в МСФО са разгледани в МСО 400 Оценки за целите на финансовото отчитане. Извеждането на справедлива стойност се извършва при наличие на безспорни данни и доказателства, свързани с реализацията на оценявания обект/актив на действащ активен пазар - БСО 2018 г. Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална пазарна сделка на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни. Справедлива стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими подходи и методи. В случая не е прилагана.

Стойността не е факт, а становище за най-вероятната цена, срещу която даден актив може да смени собственика си, или икономическите ползи от притежаването на актива.

База за оценяване:

Базата за оценяване (или подход за оценка) е методология, която може да се използва за извеждане на оценка от наличните данни. Като избраните подходи и методи за оценка следва да бъдат съобразени с базата на стойността, вида на обекта/актива, както и всички предварително обследвани и надлежно описани основни и специални допускания. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-високата стойност. В този смисъл, по принцип бази за оценяване са метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи) и методът на посредственото сравнение .

Тези обстоятелства на практика не противоречат на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация. За целите на оценката са приложен един подход от БСО, МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

За терен:

- Метод на посредственото сравнение

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ (МЕТОД НА АНАЛОГА) :

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано със **Сравнителен подход**. ЕСО и МСО извеждат индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Първата стъпка при този подход е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични активи, сключени наскоро на пазара. Ако броят на сключените сделки е малък, може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи, които се предлагат за продажба, при условие че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана. Може да се наложи коригиране на ценовата информация, за да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка и базата на стойността или възможните допускания приети при извършването на оценка. Може също така да има разлики между юридическите, икономическите и физическите характеристики на активите по другите сделки и тези на оценявания актив.

За да се сравни обектът на оценката с цената на други права върху недвижимо имущество, които наскоро са били търгувани или текущо се предлагат на пазара, обичайно е да се приеме подходяща база от сравнителни показатели. Често използваните сравнителни показатели включват цена за квадратен метър от сграда или за земя, изчислени чрез анализ на продажни цени. Сравнителният показател е полезен само в случай, че бива избиран и прилаган последователно към оценявания имот и съпоставимите имоти във всеки един анализ.

Доколкото е възможно, сравнителният показател трябва да е такъв, който обичайно се използва от участниците на съответния пазар.

Степента, в която може да се разчита на съпоставими ценови данни в процеса на оценка, се определя чрез сравняване на характеристиките на имота и сделката-източник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и оценяваното право,
- местоположенията на съответните имоти,
- качеството на земята, съответно възрастта и техническите спецификации на сградите,
- разрешеното използване или устройственото зонироване на всеки от имотите,
- обстоятелствата, при които е определена цената и изискваната база на стойността /допускания, ако има такива/,
- ефективната дата на ценовите доказателства и изискваната дата на оценката

Направеното пазарно проучване установи наличие на балансиран пазар. Продажните цени на подобни обекти в УПИ, в този район се движат в рамките от 10-30 ЕВРО/кв.м.(без ДДС). По-долу са дадени подбраните аналози. При определяне на стойността по този метод е взето предвид състоянието на обекта, като се има предвид местоположение, транспортна достъпност и градоустройствен статут . При наличие на такива характеристики това дава своето отражение върху изведената стойност по този метод.

Аналог 1: <https://www.imot.bg/obiava-1r176397649492471-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-gr-simitli>

УНИКРЕДИТ БУЛБАНК' АД, чрез съдебен изпълнител извършва ПУБЛИЧНА ПРОДАНА на недвижимо имущество Описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 66460.161.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Симитли, обл. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-472/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот; няма извършено изменение на КККР със заповед. Адрес на поземления имот: гр. Симитли, местност: "Равнако", Площ: 1019 кв. м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За складова база. Предишен идентификатор: няма. Номер попредходен план: 161008. Съсед: 66460.161.11, 66460.161.15, 66460.161.30, 66460.161.6 АЧЛНА ЦЕНА НА ПРОДАНАТА: 26 314 лева

Аналог 2: <https://sales.bcpea.org/properties/83954>

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-760, (втори за имот с планоснимачен номер седемстотин и шестдесет), НАХОДЯЩ СЕ В КВАРТАЛ 53 (ПЕТДЕСЕТ И ТРИ) ПО ПЛАНА НА КВАРТАЛ "ОРАНОВО", ГРАД СИМИТЛИ, ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД, одобрен със Заповед № 255/1964 г., изменение на регулацията със Заповед № 325 от 1967 г. и Заповед № 20 от 1969 г., кадастрален план, одобрен със Заповед № 779/11.09.2001 г. и последно изменение на регулацията със Заповед № 687/21.11.2017 г., всички на Кмета на община Симитли, С ПЛОЩ 355 КВ. М. (триста петдесет и пет квадратни метра), при граница(съсед): улица, УПИ IV, УПИ III, УПИ IX - 760, който имот съгласно Заповед за ПУП-ПР № 687/21.11.2017 г., издадена от Кмета на Община Симитли, е образуван от разделянето на УПИ II-760, с площ 621 кв.м. (шестстотин двадесет и един квадратни метра), като последния е идентичен с УПИ II-421 (втори за имот с планоснимачен номер четиристотин двадесет и едно)

Аналог 3: <https://www.imot.bg/obiava-1r169988287656775-prodava-partsel-oblast-blagoevgrad-s-zhelezniitsa>

Местоположение: област Благоевград, Район: с. Железница
Данни: Квадратура: 14100 кв.м; Регулация: ДА; Ток: ДА; Вода: ДА
Допълнителна информация: Дженерал Инвест предлага парцел за продажба в с. Железница, общ. Благоевград. Имота граничи с главен път Е79 и река Струма. Разделен е на отделни по-малки парцели. Подходящ както за жилищно строителство, така и за промишлено. Комуникации ток, вода, канал.

Извеждане на стойност на имота по метод на аналога:								
№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3	
1	Площ на имота в кв. м.	652.0	1019		621		14100	
2	Продажна цена	€	13,454 €		4,336 €		160,000 €	
3	Продажна цена	€/кв.м	13.20 €		6.98 €		11.3 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Добро	По-неблагоприятно			По-неблагоприятно		По - неблагоприятно
	Корекция		5%	0.66 €	5%	0.35 €	10%	1.13 €
5	Налична инфраструктура	Да	Аналогично			По-благоприятно		Аналогично
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
6	Транспортна достъпност	Добра	Аналогично			Аналогично		Аналогично
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
7	Градоустройствен статут	УПИ	УПИ			УПИ		УПИ
	Корекция		0%	0.00 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
8	Вода	Да	Няма данни			Да		Да
	Корекция		3%	0.40 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
9	Канал	Да	Няма данни			Да		Да
	Корекция		3%	0.40 €	0%	0.00 €	0%	0.00 €
10	Други	Застроен	Празен			Празен		Празен
	Корекция за "Застроен терен"+Арх. Проект		-10.00%	-1.32 €	-10.00%	-0.70 €	-10.00%	-1.13 €
11	Приравнена цена €/кв.м		13.3			6.6		11.3
	Приравнена цена €		13,589 €			4,119 €		160,000 €
12	Корекция за площ - РЗП кв.м.	652.00	1019			621		14100
	Корекция за площ		64%	8,694.62 €	105%	4,324.59 €	5%	7,398.58 €
	Корекция теглови коеф. - %		50%	4,347.31 €	25%	1,081.15 €	25%	1,849.65 €
ПС в Евро/м2			€ 11.20					
Стойност по аналог в лева			14,300 лв					

Забележка: . Данни за ползваните аналози са дадени заедно с линка на обявата за продажбата им.

Становище за стойност на терена по метод на аналога възлиза кръгло:

14,300 лв

/четирнадесет хиляди и триста лева /

СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

Пазарната стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Сравнителната стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложения метод на оценка: Прието за ПС на обектите: 100% от стойността на Аналога .

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:

СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА:				
Метод на оценка	Идеални части от имота	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на посредственото сравнение	100%	14,300 лв.	7,310 €	11.20 €
Становище за Пазарна стойност на терена		14,300 лв.	7,310 €	

Становище за пазарната стойност на имота възлиза кръгло на :

14,300 лв.

/ четиринадесет хиляди и двеста лева /

СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТТА:				
Метод на оценка	Идеални части от имота	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Становище за Пазарна стойност на 1/2 идеални части от терена	1/2 идеални части	7,150 лв.	3,655 €	11.20 €

Забележка:

1. Стойностите са изведени без ДДС

2. Теренът е застроен.

3. Съгласно чл. 45, ал. 3 на ЗДДС, Освободена доставка е и доставката на сгради или на части от тях, които не са нови, доставката на прилежащите към тях терени, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тях.

4. Съгласно чл. 45, ал. 5, т. 1 на ЗДДС, Освободена доставка е прехвърлянето на право на собственост върху урегулиран поземлен имот по смисъла на Закона за устройство на територията, на прилежащия терен към сгради, които не са нови.

5. Легалното определение за прилежащ терен към сграда е дадено в § 1, т. 6 от Допълнителните Разпоредби на ЗДДС: § 1.6. (Изм. – ДВ, бр. 108 от 2006 г.) "Прилежащ терен" е сумата от застроената площ по смисъла на Закона за устройство на територията и площта около застроената площ, определена на база отстояние 3 м от външните очертания на всяка от ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж на сградата, в рамките на урегулирания поземлен имот.

6. В конкретния случай в оценявания имот има построена жилищна сграда със ЗП = 120 кв.м. Размерите са снети от: представена Скица с изх. №7771/10.12.2025 г. и Разрешение за строеж № 22/26.03.1990 г.

7. В конкретния случай, за целите на ЗДДС, се приема, че прилежащият терен за построени сгради е с площ 252 кв.м. В оценявания имот жилищната сграда е с със ЗП = 120 кв.м.

София
Декември 2025 г

ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА ЛИПСА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 21, АЛ. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

(попълва се от оценителя, в случай, че оценителят е дружество, декларация се представя от всеки от членовете и от всеки служител на дружество на независимия оценител)

Подписаният Инж. Антон Михайлов Михайлов
в качеството си на оценител или член/служител на дружество на независим оценител

ДЕКЛАРИРАМ:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам, съответно няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя.

Известна ми е отговорността по чл. 313 на НК за невярно деклариране на обстоятелства, изискуеми по силата на закон.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

ДЕКЛАРАТОР:

/ Инж. Антон Михайлов Михайлов /

/трите имена, подпис/

§1.отДРкъмДОПК т.3. "Свързани лица" са:

- а) съпрузите, роднините по права линия, по съребрена - до трета степен включително; и роднините по сватовство - до втора степен включително, а за целите на чл. 123, ал. 1. т. 2. когато са включени в общо домакинство;
- б) работодател и работник;
- в) съдружниците;
- г) лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;
- д) лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице;
- е) дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете и/или акциите, издадени с право на глас в дружеството;
- ж) лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;
- з) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;
- и) лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество; к) лицата, едното от които е търговски представител на другото;
- л) лицата, едното от които е направило дарение на другото;
- м) лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100751 от 14 декември 2009 год.

АНТОН МИХАЙЛОВ МИХАЙЛОВ

роден на 29 април 1953 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 9588 от 19.06.2001 год. от Агенцията за приватизация**

**Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД**



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902500025 от 20 септември 2017 год.

„МММ” ЕООД

гр. София, ж.к. Зона Б19, община Столична

ЕИК 831649546

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти,
машины и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 1 от 19 септември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

**Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД**

Светла Дериенджиева

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛБОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. Антон Михайлов Михайлов – УПРАВИТЕЛ

**Сертификат за оценителска правоспособност № 100100751 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 300100291 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 400100043 от 14.12.2009 год. за
оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други
фактически отношения**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 500100262 от 14.12.2009 год. за
оценка на търговски предприятия и вземания**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 600100065 от 14.12.2009 год. за
оценка на финансови активи и финансови институции**

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. Христо Николов Кавалджиев

**Сертификат за оценителска правоспособност № 300100301 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения**

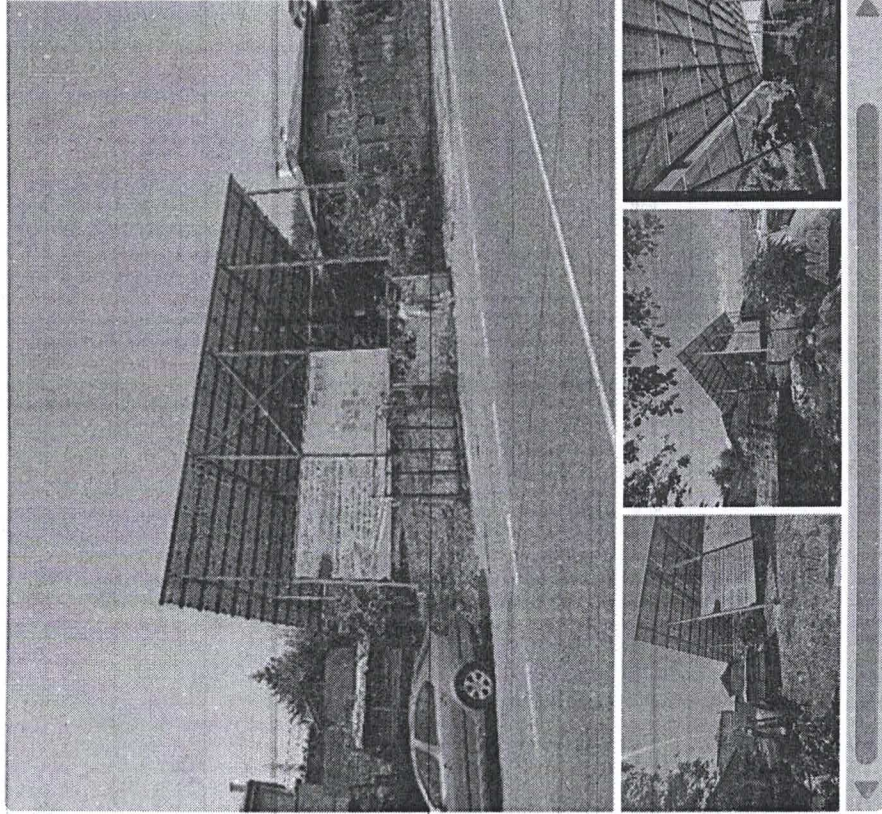
**Сертификат за оценителска правоспособност № 100100772 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

-трудова - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

» Имоти - Продажби » Парцели за застрояване, Инвестиционни пр.. » област Благоевград » град Симитли »
Обява № 10716000



Публична продан от ЧСИ на Парцел в гр. Симитли ул. "Предел" № 90

Обява № 10716000

Цена **8480 лв. (4335.76 €)**

23.89 лв./кв.м (12.21 €/кв.м)

Цената е по-ниска от средната на кв.м. за град Симитли.

Местоположение **град Симитли, област Благоевград**

Карта  Виж на картата

Вид сделка **Продажба**

Квадратура **355 кв.м**

Регулация **В регулация (УПИ)**

Ток -

Вода -

Наличие на проект -

Актуализирана преди 16 дни. Валидна още 29 дни.

Допълнителна информация

Този сайт изпозва бисквитки. Вижте [повече](#)

Публична продан от частен съдебен изпълнител

СРОК: от 17.11.2025 до 17.12.2025

Адрес: ул. "Предел" № 90

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-760, (втори за имот с планоснимачен номер седемстотин и шестдесет), НАХОДЯЩ СЕ В КВАРТАЛ 53 (ПЕТДЕСЕТ И ТРИ) ПО ПЛАНА НА КВАРТАЛ "ОРАНОВО", ГРАД СИМИТЛИ, ОБЩИНА СИМИТЛИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД, одобрен със Заповед № 255/1964 г., изменение на регулацията със Заповед № 325 от 1967 г. и Заповед № 20 от 1969 г., кадастрален план, одобрен със Заповед № 779/11.09.2001 г. и последно изменение на регулацията със Заповед № 687/21.11.2017 г., всички на Кмета на община Симитли, С ПЛОЩ 355 КВ. М. (триста петдесет и пет квадратни метра), при граница (съседи): улица, УПИ IV, УПИ III, УПИ IX - 760, който имот съгласно Заповед за ПУП-ПР № 687/21.11.2017 г., издадена от Кмета на Община Симитли, е образуван от разделянето на УПИ II-760, с площ 621 кв.м. (шестстотин двадесет и един квадратни метра), като последния е идентичен с УПИ II-421 (втори за имот с планоснимачен номер четиристотин двадесет и едно)

Повече информация за тази публична продажба и контакт с ЧСИ може да видите в сайта на Камарата на ЧСИ <https://sales.bcpea.org/properties/83954>

Контакт с подателя на обявата

<https://sales.bcpea.org/properties/83954>Този сайт изпозва бисквитки. [Вижте повече](#)



Продава ПАРЦЕЛ

13 454.13 €
26 314 лв.

Не се начислява ДДС
(13.20 €, 25.82 лв./кв.м)

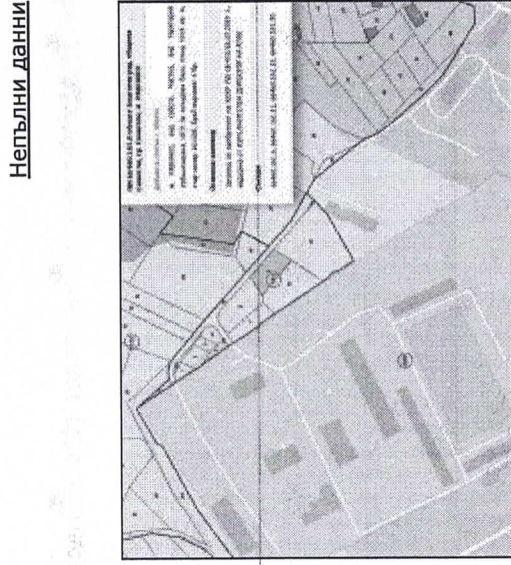
Местоположение:
Местоположение: област Благоевград
Район: гр. Симитли

Данни:
Квадратура: 1019 кв.м

Допълнителна информация:

'УНИКРЕДИТ БУЛБАНК' АД, чрез съдебен изпълнител извършва ПУБЛИЧНА ПРОДАН на недвижимо имущество Описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 66460.161.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Симитли, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-472/16.07.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед. Адрес на поземления имот: гр. Симитли, местност: "Равнако", Площ: 1019 кв. м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За складова база. Премишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 161008. Съседи: 66460.161.11, 66460.161.15, 66460.161.30, 66460.161.6 НАЧАЛНА ЦЕНА НА ПРОДАНТА: 26314 лева СРОК ЗА ОГЛЕД И ПОДАВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ От 17.11.2025 До 17.12.2025 Предложения за участие в търга по изп.д. 806/2025 се подават в РС Благоевград с адрес: гр. Благоевград, пл. Васил Левски 1 ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ И СПРАВКИ-в кантората на ЧСИ/ДСИ Мартин Боянов Кацарски рег. 891, гр. Разлог, ул. 'Стефан Стамболов' 3, ет. 2 Телефон ЧСИ: 0899564090 Е-мил ЧСИ: mkatsarski@yahoo.com всеки работен ден от 9ч. до 17ч.'

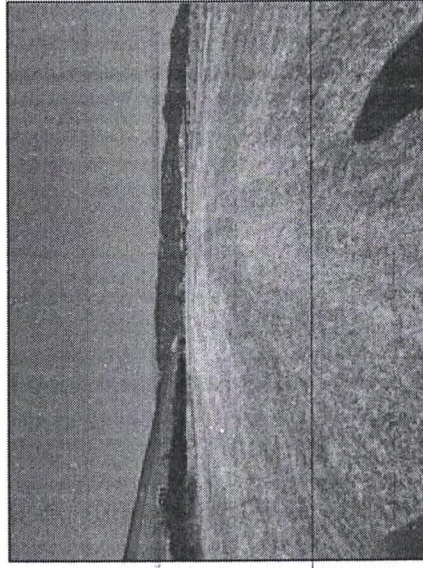
Продавач:
Тел.: 0899564090



Продава ПАРЦЕЛ в област Благоевград, гр. Симитли - 1019 кв.м / 13 454.13 €/26 314 лв., УНИКРЕДИТ БУЛБАНК - версия за принтиране :: Imot.bg Обява
<http://unicreditbulbank.imot.bg>

публикувана в 11:28 часа
на 24 ноември, 2025 год.

Затвори прозореца



Продава **ПАРЦЕЛ**

160 000 €

312 932.80 лв.

Не се начислява ДДС
(11.34 €, 22.18 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Благоевград
Район: с. Железница

Данни:

Квадратура: 14100 кв.м

Регулация: ДА

Ток: ДА

Вода: ДА

Допълнителна информация:

Дженерал Инвест предлага парцел за продажба в с. Железница, общ. Благоевград.

Имота граничи с главен път Е79 и река Струма. Разделен е на отделни по-малки парцели .

Подходящ както за жилищно строителство, така и за промишлено .

Комуникации ток, вода, канал.

За повече информация и огледи, не се колебайте да се свържете с нас !

Оферта номер : 01943

Кирил Велинов 0898922370

Надя Никифорова 0896175290

Особености:

За пром.строителство, За жил.строителство

Продавач:

Тел.: 0896175290

[http://: generalinvestbg.imot.bg](http://generalinvestbg.imot.bg)



Лице за контакти:
Кирил Велинов

Личен телефон:

0898922370

e-mail:

generalinvestbg@gmail.com

публикувана в 15:41 часа
на 13 ноември, 2023 год.

Затвори прозорца

