



КУРС ЗА БРОКЕРИ

II НИВО



**ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
ОБЩ ПРЕГЛЕД**



ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ - ОБЩ ПРЕГЛЕД, СХЕМИ И ОБЛАСТИ НА ПРИЛАГАНЕ

доц.д-р инж. Георги Андонов

В европейската и световна теория и практика са познати и се използват три подхода на оценка на недвижимите имоти:

- *подход на дохода;*
- *подход на пазара;*
- *подход на активите.*

Подходът на дохода оценява стойността на НИ като текуща стойност на бъдещите парични потоци т.е. отразява: **качеството и количеството приходи, които НИ може да донесе през периода на ползването му и рисковете, които са характерни за обекта и региона.** Този подход се използва при определяне на : **инвестиционната и пазарната му стойност.**

При подхода на дохода са възможни да бъдат приложени един от следните методи:

- *метод на капитализация на доходите;*
- *метод на дисконтиране на паричните потоци;*
- *метод на печалби.*

В основата и на двата метода е предпоставката, че стойността на НИ е обусловена от способността оценявания обект да генерира поток от доходи в бъдеще. И в двата метода се преобразуват бъдещите доходи от имота в неговата стойност, като се отчитат нивото на рисковете характерни за същия. При **метода на капитализация** се преобразува дохода на един времеви период, докато при **метода на дисконтиране на паричните потоци** - дохода от неговото предполагаемо използване за редица прогнозни периоди, а така също и възвръщаемостта от препродажбата на обекта в края на прогнозния период. В широката практика тези два метода са известни като **инвестиционен метод.**

Достойнствата и недостатъците на първите два метода се определят по следните критерии:

- възможностите да се разкрият или отразят действителните намерения на купувача(инвеститора);
- вид, качество и обем информация необходима за извършване на анализ;
- способността да се отчитат конкурентни колебания;
- отчитане на специфичните особености на имотите, които влияят на стойността му(местоположение, размер, потенциал за разработка и развитие и др.)

Метода на капитализация на доходите се използва ако: потока от доходи са стабилни за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потока от доходи нарастват с устойчиво темпо и размери.

Основната формула при този метод се изразява по следния начин:

Нетен доход

$$\text{Стойност на НИ} = \frac{\text{-----}}{\% \text{ на капитализация}}$$



При използване на метода е необходимо да се отчитат и ограничаващите условия: *нестабилност на потока от доходи и ако имота е в реконструкция или незавършено строителство*. Необходимо е да се отчитат и прилагат и премиите за рискове: **ниска ликвидност на НИ; за вложение в НИ и за управление на инвестиции в НИ**.

Методът на дисконтираните парични потоци е значително по-сложен, с повече детайли и позволява обекта да се оцени в случаи, когато от него се получават нестабилни парични потоци, моделирайки характерни черти от постъплението им. Прилагането на метода е в случаите, когато:

- се предполага, че бъдещите парични потоци (БПП) ще се различават от настоящите;
- налице са данни за обосноваване на бъдещите парични потоци;
- потока от доходи и разходи имат сезонен характер;
- НИ е значителен доходоносен обект;
- НИ се строи или току-що е въведен в експлоатация.

За определянето на БПП са необходими данни за: *дълъг прогнозен период, прогнозни величини за паричните потоци, норма на дисконтиране*.

Стойността на НИ = (Настоящата стойност на прогнозираните парични потоци) + (Настоящата стойност на остатъчната стойност)

Методът на печалбите се основава върху допускането, че колкото по-печеливш е бизнесът, който е неразривно свързан с начина на използване на имота, толкова е по-голяма възможността да се отделят средства от печалбата за наема, реинвестиране, привлекателност за инвеститора и др.

Понякога този метод се приема като *счетоводен*, изискващ предварителна оценка на брутните печалби, работните разходи - наеми, погасителни вноски и др.

Кратката схема на метода на печалбите е следната:

| |
|--------------------------------|
| Брутни постъпления |
| - |
| Разходи за покупки |
| ----- |
| Брутна печалба |
| - |
| Работни разходи |
| ----- |
| Чиста печалба |
| - |
| Дял на ползвателя |
| ----- |
| Стойност на имота(наем) |

Подходът на пазара(сравнителен) се основава на информация от реализирани неотдавна сделки с аналогични обекти на оценявания, с тези на пазара. Необходимо условие за прилагането на подхода е наличие на развит и действащ



пазар на НИ Сравнителния подход се базира върху три основни принципа: **търсене и предлагане, заместване и принос(ползи).**

Въз основа на този метод е формулиран и разработен **сравнителния метод(метод на пазарните аналози)**, считан като най-опростен и пряк метод за достигане до пазарната стойност на НИ, при наличие на достатъчно сведения и пазарни свидетелства за сравнение. В основата му е сравняването на оценявания имот с подобни(сходни) имоти, които са били предмет на действителни сделки. Чрез съпоставянето на отделните параметри, характеристики и показатели се определя вероятната цена при евентуална сделка т.е. пазарната стойност. По принцип се сравняват само два съвършени имота, но за съжаление това не съществува, при което се определят основните сравними величини: местоположение, правен статут, физическо състояние и времето на реализираните сделки.

Подходът на активите(разходите) се основава върху следните характеристики:

- оценка на поземления имот и подобренията върху него(сгради, комуникации и съоръжения, трайни насаждения, подобрения и др.);
- отчитане на обезценяването (овехтяването), недостатъците и дефектите в т.ч. и подобренията под въздействие на различни фактори;
- принципа на заместването.

Методът на разходите(възстановителна стойност, стойност на създаване или стойност на заместване) се прилага за имоти, които нямат пряк търговски характер или интерес. Типични примери за това са социални имоти - училища, детски заведения, обществени сгради и др., при които единствената възможност да се достигне до някаква пазарна стойност е да се разгледат разходите за създаването им и въз основа на това да се изгради обосновано мнение за стойността им.

Основата на метода се формира от следната кратка схема:

$$\begin{array}{r} \text{Стойност на равностоеен терен} \\ + \\ \text{Стойност на равностойна сграда} \\ \hline \text{Стойност на имота} \end{array}$$

Приложението на метода е ограничено, а за успешното му използване се изисква информация по пазара на свободни терени, пазара на строителни дейности, цени на материали, труд, технологии и др.

До сега разгледахме подходи и методи за оценка на недвижими имоти, които съществуват или ще запазят начина на ползване. Но имотите се разработват, развиват, сменят основното си предназначение, разкриват скрит и до сега неизвестен потенциал, което е възможно чрез прилагането на **остатъчния метод**. Това налага да се предвиди разработка и се установи стойността, показателна за новия начин на използване. Предполага се определен размер на инвестиция и влагане на капитал, труд и ресурси, чрез което да се постигне по-висока пазарна стойност, по-голяма привлекателност и по-добра реализация на пазара на НИ.



Оценката трябва да включва най-доброто от предвидената разработка, преценка за всички разходи, да се задели и една реална печалба за предприемача, която да съответства на вида, предназначението и бъдещата реализация на имота.

Схемата на остатъчния метод е следната:

Постъпления от продажби

-

Разходи за разработката на имота

-

Печалба на предприемача

Остатъчна стойност на имота

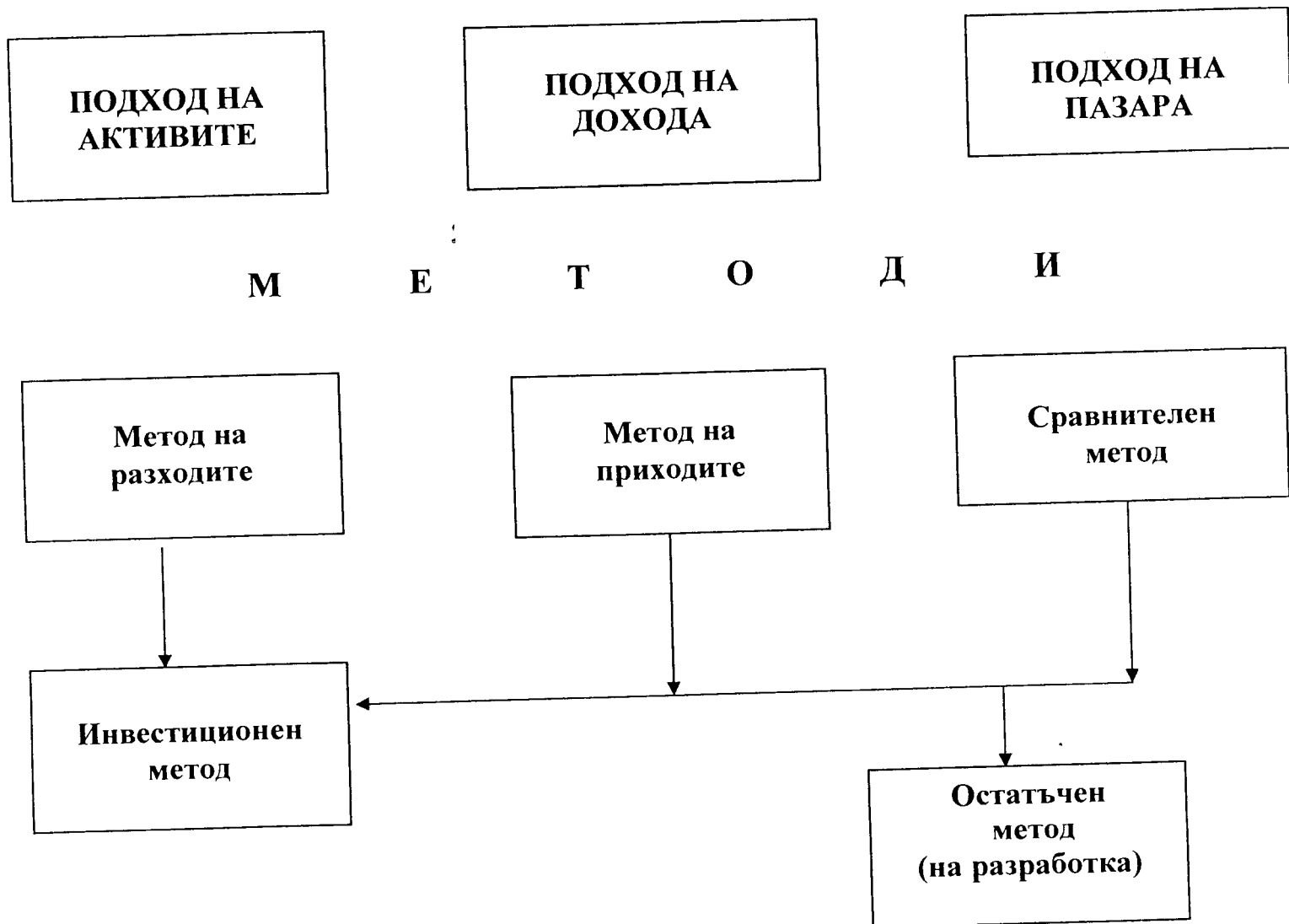
В действителност *остатъчния метод* може да се използва не само при оценка на имоти при разработка, но и за преценка на печалбите през време на разработката. Остатъчна стойност може да се разглежда не само пазарната стойност, но и печалбата на предприемача. Рисковете за оценителя при този метод е, както в прогнозите които трябва да прави за все още не съществуващия имот, така и за факторите, които могат да възникнат по време на самата оценка.

Независимо от най-подходящите методи на оценка, резултатите получени като пазарни стойности на имотите, представляват субективни мнения, а не точно определени стойности. Макар и субективни, тези мнения следва да са задълбочено и убедително аргументирани, което е особено важно при защита на резултатите посочени в оценителския доклад.

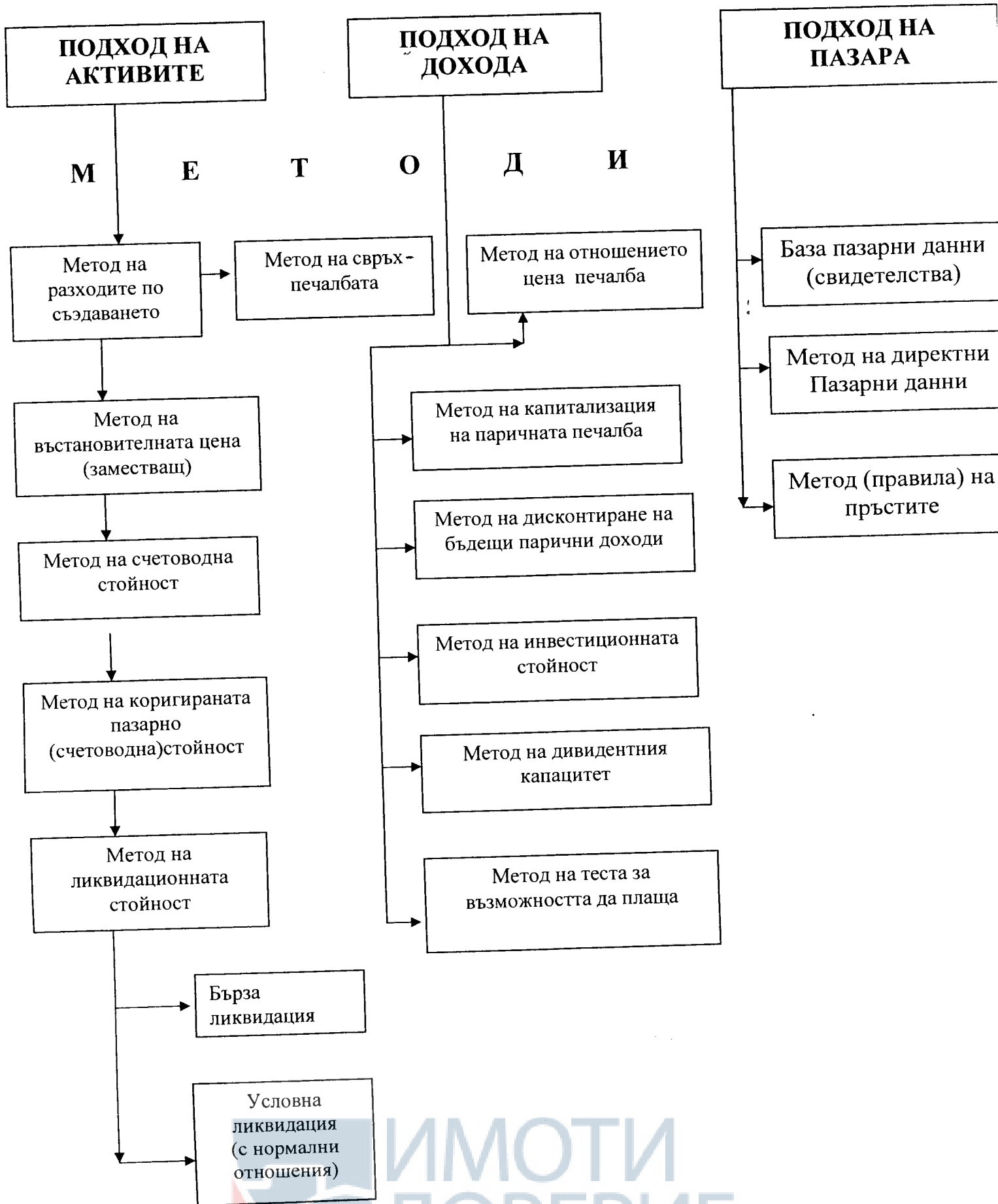
Методологическата основа е изключително важна за извършването на оценките, но определено внимание оказват факторите: какъв е клиента; за какви цели се изготвя оценката (наем, продажба, обезщетение, счетоводни нужди, отпускане на редит и др). За качествено изготвяне на оценката се изисква не само доброто познаване на пазара на недвижими имоти, вещно-правния статут в недвижимата собственост и тенденциите за развитие на същата в национално и регионално ниво.



Подходи и методи за оценка на недвижими имоти



Подходи и методи за оценка на недвижимо имущество



Въведение

- Обосновка на стойността при оценяване ②
- Фактори, определящи избора на метод ②
- Източници и качество на информацията ②

Сравнителен метод

- Основа на метода
- Приложение и прост пример ③

Инвестиционен метод

- Основа на метода
- Принципна формула:

$$\begin{aligned} & \text{Нетек. доход} \\ & \times \frac{YR (\text{Години-Покупка})}{=} \text{Капитална стойност} \end{aligned}$$
- Приложение и прост пример по традиционния способ ④
- Връзка със способа на дисконтираните парични потоци ④

Метод по печалби

- Основа на метода
- Принципна формула:

$$\begin{aligned} & \text{Брутни постъпления} \\ & - \frac{\text{Разходи за доставки}}{=} \text{Брутна печалба} \\ & - \frac{\text{Роботни разходи}}{=} \text{Операционна печалба} \\ & - \frac{\text{Дял на ползвателя}}{=} \text{Наемна стойност} \end{aligned}$$
- Приложение и прост пример ⑤

Метод на строителя

- Основа на метода
- Принципна формула:

$$\begin{aligned} & \text{Стойност на равностойна постройка} \\ & + \frac{\text{Стойност на равностойна земя}}{=} \text{“Стойност” на имота} \end{aligned}$$
- Приложение и прост пример ⑥

Остатъчен метод

- Основа на метода
- Принципна формула:

$$\begin{aligned} & \text{Постъпления от продажбата} \\ & - \text{Разходи за разработване} \\ & - \frac{\text{Печалба на предприемача}}{=} \text{Остатъчна стойност на обекта} \end{aligned}$$
- Приложение и прост пример ⑦

**ОЦЕНКИ ПРИ ИПОТЕКА. ВИДОВЕ ИПОТЕКИ,
ФАЗИ ПРИ ИПОТЕКАТА. БАНКОВО
КРЕДИТИРАНЕ**



Лектор: доц. Георги Андонов

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРИ ИПОТЕКА

доц.д-р инж.Г.Андонов

I.Общи положения

1. Ипотека – определение,видове и процедури

Ипотеката представлява юридическа договореност,чрез която се осигурява обезпеченост по кредит(заем) с условна (временна)собственост върху недвижими имоти или други активи,които след погасяването на дължимите суми се освобождават.

В юридически план - *ипотеката представлява неделимо вещно право , което обременява конкретния имот на длъжника или трето лице ,за обезпечаване на определено вземане(заем,кредит,сума),така че кредитора може да наложи възбрана ,с цел удовлетворяване отцената му по предпочитание спрямо всички останали кредитори на същия длъжник. При ипотекирането не се получават пълни права от кредитора, като се запазват от залагащия имота правото на владение и ползване.*

Привличането на заемен капитал(кредит) позволява на:

а. кредитополучателя

- *да придобие имот, стойността на който значително да превишава размера на собствения му капитал;*
- *да повиши нивото на диверсификация на инвестиционния си портфейл по пътя на влагане на средства в други обекти НИ или в други инвестиционни инструменти за сметка на капитала, освобождаващ се при използването на кредит;*
- *да придобие НИ в разсрочен план, изплащайки на кредитора начислените му суми от дохода, получавани от НИ;*
- *да получи по-висока норма на доходност на своя капитал при избор на благоприятни условия на финансиране и особено качествено управление на капитала.*

б.кредитора

- *да контролира кредитирания обект през целия срок на задължението при погасяването на кредита;*
- *продължителния физически и икономически живот на НИ се явява основа за възвръщане на основната дължима сума и съответните начисления;*
- *вписването на ипотеката в имотната партида да бъде и държавна гаранция за договорните задължения между страните;*
- *гъвкавата система на съставяне на кредитния договор, да дава възможност за реагиране от страна на кредитора при промяна в пазарната ситуация, изменение на финансовата стабилност на кредитополучателя и дори продажба на кредитния актив до изтичане срока на погасяване;*
- *в определени случаи банката(кредитора), чрез ипотечни операции потъква своя кредитен ресурс.*



2. Видове ипотечи:

а. ипотечен заем при залог на съществуващ недвижим имот

Фази(етапи) на ипотеката:

1. изготвяне и депозиране на необходимите документи за искане и отпускане на кредита:
 - *молба-образец;*
 - *кредитна обосновка;*
 - *документ за собственост върху имота;*
 - *документ за платени данъци (такси);*
 - *застраховка;*
 - *съдебно заверен документ за необремененост на имота с друга ипотека или други задължения.*
2. формална и фактическа проверка на имота от страна на кредитора
3. проучване, оглед и оценка на имота предложен за ипотека
4. предложение на кредитора като оферта за размера на кредита
5. предлагане и сключване на договор за заем срещу ипотека на имот:
 - *страни по договора*
 - *основание за отпускане на кредита*
 - *цел на кредита*
 - *размер на кредита*
 - *срок на ползване на кредита, гратисен период и др.*
 - *лихви и комисионни*
 - *просрочване или неусвояване на отпуснатия кредит*
 - *неустойки, спорове и съдебни процедури*
6. вписване на ипотеката в имотния регистър и имотната партида

б. Ипотека при имот , който е с одобрен проект и ще се изгражда

1. основни моменти

- *кредитна обосновка съдържаща: бъдещи доходи на кредитополучателя, качества и размер на имота, аргументиране на цената на имота, размер на собствените средства (20-50%)*
- *надзор от кредитора за целевото и по предназначение използване на отпуснатия кредит*
- *вписване на законната ипотека, чрез документа за собственост*
- *при прехвърляне на вече ипотекиран имот се прехвърля и законно вписаната ипотека в т. ч. ипотечния дълг*

2. особености на ипотеката по време на строителството на НИ

- *кредитна обосновка, която съдържа: проект и ПСД, скица на имота, документ за собственост или учредено право на строеж, преминавания, ограничения и тежести*
 - *размер на осигурените собствени средства*
 - *план за поэтапното отпускане на кредита*
 - *контрол върху изпълнението на строителството*
 - *обезпечаване на кредита*

3. развитие на договораната и вписана ипотека



- погасяване на задължението към кредитора и освобождаване на ипотекирания имот

- неплащания на погасителните вноски съгласно договора и процедура за продажба на НИ, с цел погасяване на задължението към кредитора или част от него
- продажба на имота или част от него на вторичния ипотечен пазар

в. Оценка на недвижими имоти при ипотека

1. вид НИ, съдържание и състояние, подобрения
2. условия и договорености по отпускането на ипотечния заем
3. преференции и облекчения от страна на кредитора: гратисен период, лихви, разсрочване и др.
4. подходи и методи на оценка на имотите
5. изготвяне, оформяне и окомплектоване на оценителския доклад
6. защита на оценката

II. Банково кредитиране

1. Ипотечни кредити

Ипотечните кредити са разнообразни и могат да се групират по различни класификационни принципи:

- по характер на участие в инвестиционния процес;
- стабилност на лихвената ставка по кредита;
- стабилност на погасителните вноски;
- участие на кредитора в текущите доходи и нарастването на стойността - капитала на инвеститора;
- способ на финансиране на препродажби;
- порядък при погасяване на кредита;
- предназначение на кредитирания обект.

Всички ипотечни кредити се подразделят на кредити с : постоянни и променливи погасителни вноски (разплащания).

2. Финансови инструменти при ипотека

а. лихва – определение, вид и размер. Видове финансови и кредитни институции.

Лихвата представлява възнаграждение на длъжника към кредитора за използването на паричните му средства през договорирания срок.

Фактори влияещи върху размера на лихвата:

- макроикономиката на страната;
- пазарна среда; търсене и предлагане на кредити;
- конкуренция в банковите и кредитни институции;
- стратегията на банките при кредитиране;
- размер на лихвите и банковите гаранции.



На теория банките определят лихвения процент по кредитите въз основа на два основни показателя:

- *цената на паричния ресурс*
- *рисковата премия , която се начислява върху цената на паричния ресурс*

Цената на паричния ресурс се определя от:

- *преките и непреки разходи по обслужването на кредита*
- *административни и стопански разходи*
- *информационна осигуреност*
- *съхранение и поддръжка на ресурсите и др.*

б.рискова премия – това е надбавката(маржа) над цената на ресурса,която компенсира(осигурява)кредитора срещу рисковете възникващи при отпускането на кредити.

При формирането на рисковата премия се вземат предвид : *риск от непогасяване,възвръщаемостта на кредитополучателя,целта на кредита и др.*

За целта се изготвя : *кредитен анализ,определя се качеството на обезпечението и се установява връзка между срока на кредита и лихвата по него,взема се предвид и валутата в която е отпуснат кредита.*

в. фактори за оценка на ефективността при кредитиране

Решението за привличането или получаването на ипотечен кредит се приема въз основа на оценка на ефективността на използването на заемните средства в инвестиционния процес, което изисква да бъдат анализирани следните фактори:

- *процентна(лихвена) ставка по кредита;*
- *срок на ипотечния заем;*
- *порядък на погасяване на кредита;*
- *размера на ипотечния кредит;*
- *финансовия левередж(ниво на ресурса);*
- *особени условия на кредитиране.*

**МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НИ. МЕТОД НА
РАЗХОДИТЕ (ВЕЩНА СТОЙНОСТ) И МЕТОДИ НА
ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ (СРАВНИТЕЛНИ).
ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД. МЕТОД НА ДОХОДА
(ПРИХОДЕН) И МЕТОД НА РАЗРАБОТКА И
РАЗВИТИЕ (ОСТАТЪЧЕН)**



Лектор: гл. ас. инж. Младен Йоцев

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

гл. ас. инж. Мл. Йоцев

1. Метод на строителя

1.1. Метод за оценка основаващ се на разходите по техното създаване или подмяна.

Подходящ е при имоти със специфично предназначение които не се появяват често на пазара или не са обект на комерчески интереси. Единствената възможност да се достигне до някаква пазарна индикация за стойността е да се разглеждат разходите за създаването им.

Стойността на имота се определя от разходите за придобиване на земята и създаване на подобренията с евентуално компенсиране на недостатъците (амортизирани разходи за създаване или подмяна).

Схема на метода:

Стойност на равностойни подобрения

+

Стойност на равностойна земя с разходите по придобиването им

=

“Стойност на имота”

При използването на метода може да се наложи оценителят да прави отчисления за амортизация на подобренията ,както и заради моралното им и функционално овехтяване.

Пример: 1

Поради принудително отчуждаване на двугодишни насаждения от ябълки 100 дка ,за изграждане на газопровод ,трябва да се определи стойността на имотите ,за да бъде обезщетен собственика.

Стойност на двугодишни трайни насаждения

1.Предварителна подготовка за насажденията

почистване
риголване
дисковане
подравняване

170 лв./дка.

2.Подготовка за засаждане

маркиране
дупки
торене

110 лв./дка.

3.Фиданки 800 лв./дка.

4.Засаждане 150 лв./дка.

5. Есенна подготовка

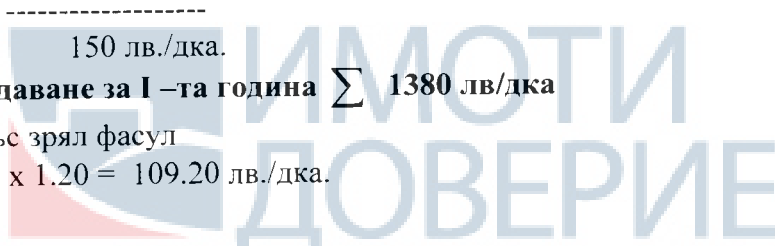
оран
резитба
зазимяване

150 лв./дка.

Разходи по създаване за I –та година Σ 1380 лв/дка

-уплътняване със зрял фасул

$0.7 \times 130 \times 1.20 = 109.20$ лв./дка.



-разходи за отглеждане на фасула
-35.00 лв./дка.

Приходи от дек фасул 74.20 лв./дка.

Финансов резултат за годината $74.20 - 1\ 380 = - 1\ 305.80$ лв /дка

1.Пролетна подготовка

резитба 20 лв./дка.

пръскане 10 лв./дка.

развиване 4 лв./дка.

оран 12 лв./дка.

46.00 лв./дка.

2.Есенна подготовка

оран

резитба

зазимяване

35.00 лв./дка.

Разходи за II – та година Σ 81 лв/дка

-уплътняване със зрял фасул
 $0.7 \times 130 \times 1.20 = 109.20$ лв./дка.

-разходи за отглеждане на фасула
35.00 лв./дка.

Приходи от дек фасул 74.20 лв./дка.

Финансов резултат за годината $74.20 - 81.00 = - 6.80$ лв /дка

Финансов резултат за Двете години $(-1\ 305.80)100 + (-6.80)100 = -131\ 260$ лв.

Финансови разходи $1305.80 (1.1^2 - 1) + 6.80 \times 1.1 = 281.70$ лв /дка $\times 100 = 28\ 170$ лв.
морално овехтяване - 0

159 430 лв.

Стойност на подобренията (всички разходи) 159 430

+

Стойност на равностойна земя 400 000

Стойност на имота -----
559 430 лв.

2.. Сравнителен метод за оценка.

Това е най-простият като процедура и най-пряк метод за достигане до пазарната стойност, при наличие на достатъчно пазарни сведения и свидетелства за сравнение. В основата му лежи сравнението или съпоставянето на оценявания имот с подобни (сходни) или идентични имоти, които са били предмет на действителни сделки.

Оценката на имота чрез пряко сравнение на продажби е най-простата за разбиране, но може да бъде изключително сложна за използване в практиката. Най-пригодни за оценка по този метод са имоти които се явяват често на пазара.

Този метод по своята същност представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота предмет на оценката. Резултатите получени по



този начин са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода идват от неповторимостта на недвижимите имоти.

За да се прилага метода в случаите когато имотите не са единични се налага да се анализират различни физически, икономически и други характеристики на имотите които се съпоставят и тогава се правят аналогии и изводи за пазарните стойности.

$BR \geq R \geq NR > NI$

BR - брутен наем (всички задължения по имота са за сметка на наемателя)

R - наемът съгласно наемния договор

NR - нетен наем (всички задължения по имота са за сметка на собственика)

NI - нетен доход, дохода който генерира имота

CV - капиталова стойност на имота

Определяне на отделни физически характеристики на земеделската земя и подобренията върху нея.

Площ и обем

1. Застроена площ на терена

2. Брутна площ

2.1. конструктивна площ

2.2. нетна площ

2.2.1. основна площ

2.2.2. спомагателна площ

2.2.3. обслужваща площ

2.2.4. комуникационна площ

2.2.4.1. площ за придвижване

2.2.4.2. инсталационна площ

3. Бруто обем

3.1. Нето обем

Анализ на пазарни свидетелства:

- наеми

- капиталови стойности.

Отчитане на специфични фактори на влияние чрез зонирание.

Класификация на недвижимите имоти като инвестиция.

Пример:

Пазарни свидетелства (база данни):

- Наскоро е продадена млада ябълкова овощна градина (двугодишна) за 170000 лв./дка.

- Преди 15 дни е продадена сграда за сортиране и първична обработка на плодовете за 15000 лв./кв.м. основна площ.

Оценяван имот:

Предлага се двугодишна овощна ябълкова градина с площ 150 дка. и сграда за първична обработка и съхранение на плодовете с площ 200 кв.м. основна площ. Посъветвайте инвеститора каква сума да плати за правото на собственост върху имота.

Оценка:

След направените проучвания се оказва, че предлаганият имот е част от продадените наскоро 100 дка. овощна градина за 170000 лв./дка. Сградата за сортиране и обработване на плодовете е в добро състояние. Овощната градина може да се счита близка по качество като инвестиция с пазарното ни свидетелство и нашето мнение за стойността и е $170000 \times 150 = 25500000$ лв. Сградата, която е част от имота бихме оценили за $15000 \times 200 = 3000000$ лв. Коеето ни дава основание да посъветваме клиента ни, че стойността на имота е 28500000 лв.



3 1 Метод на печалбата. Метод на капитализирания исторически доказан или потенциално възможен доход от производство.

В основата на този метод за оценка лежи допускането, че колкото по печеливи е бизнестът, който е неразривно свързан с начина на ползуване на даден специализиран имот, толкова по-голяма е ценността на имота.

Методът по печалба за разлика от инвестиционния метод, се прилага когато липсват достатъчно данни за наемни договори или при юридически или фактически монопол.

Необходимо е да се анализират данните за стопанската дейност за период от 3 до 5 години.

Ползува се от специализирани оценители за определен тип имоти. Необходимо е да се анализират приходите и разходите от бизнеса, да се определи размера на необходимия оборотен капитал. След което да се определи делимият баланс (чистата печалба + наема за имота + заплатата на наемателя бизнесмен).

Делимият баланс се разделя на:

- възнаграждение за предприемаческия риск;
- наем или арендна вноска;
- цена на оборотния капитал.

За да бъдат елиминирани влиянията на организационното устройство на пазарните субекти е удобно доходите да се определят преди данъчно облагане за по коректно съпоставяне на параметрите от бизнеса.

Оценката може да се формира по резултатите от бизнеса за по-кратък период, но в този случай може да не се отчитат някои краткотрайни влияния. Метода може да бъде реализиран и при условията на предвидени бъдещи доходи и разходи от бизнес, но е необходимо да се отразят в явен вид по високите рискове от очаквани приходи в сравнение с тези, реализирани в миналите периоди.

Пример:2

Оценете земеделска земя от 1000 дка. във ферма с добра механизация и работна ръка - двама работници ,един механизатор и наемател ,който се издържа от фермата.В последните години структурата на културите засявани върху нивите е:

- 400 дка. люцерна
- 100 дка. царевица
- 200 дка. пшеница.

Във фермата има 80 крави със среден млеконадой 4500 л.год. и 16 юници (млечни) с ср. млеконадой 2500 л.год.

Стопанските и жилищни сгради са разположени върху 20 дка. , останалите 280 дка. земя са фуражни площи.

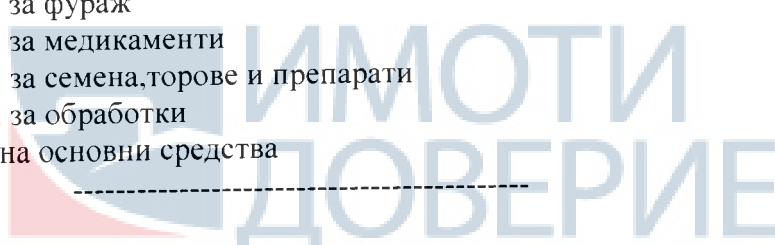
Приходи реализирани от стокова продукция:

- мляко /80 крави x 4500 x 0,35 = 126 000 лв.
- /16 юници x 2500 x 0,35 = 14 000 лв.
- месо /телешко 40 x 250 x 1,80 = 18 000 лв.
- /говеждо 16 x 400 x 1,90 = 7 680 лв.
- зърно /пшеница 10 x 170 = 1 700 лв.
- /царевица 5 x 200 = 1 000 лв.
- слама 5 x 50 = 250 лв.

168 630 лв.

Променливи разходи:

- разходи за фураж
- разходи за медикаменти
- разходи за семена,торове и препарати
- разходи за обработки
- ремонт на основни средства



60 000лв.

Фиксирани разходи:

- труд и осигуровки
- ветеринарно медицинско обслужване
- консултантски услуги

Машини:

- гориво ,масло,застраховки
- допълнителни разходи

| | | |
|-------------------|-------|------------|
| | ----- | |
| | | 35 000 лв. |
| Делим баланс | | 73 630 лв. |
| лихви по капитала | | 12 000 лв. |
| Нетен приход | | 61 630 лв. |
| част за наемателя | | 36 500 лв. |
| наем за фермата | | 25 130 лв. |
| - | ----- | |

Капиталова стойност на фермата = 251 000 лв.

3.2. Инвестиционен метод на оценка.

Метода е подходящ в случаите когато се отделя правото на ползуване от пълното право на собственост.

3.2.1. Наемен договор.

В него трябва да има достатъчна информация за договарящите се страни.

Предмет на договора, срок на действие на договора и срокове за преразглеждане на размера на наема. Размер на наеми и задължения на страните по договора.

Санкции.

BR(R(NR(NI

BR - брутен наем

-външни ремонти;

-вътрешни ремонти;

- застраховки;

NR- нетен наем

-управление

NI - нетен доход

3.2.2. Капитализиране на доходи от наеми. (оценка на правото на собственост).

3.2.2. а) Капитализиране на постоянни доходи.

Пълна наемна стойност (FRV) е това ниво на наем което генерира най-високи доходи от имота при настоящото състояние на пазара.

$$CV^* = NI^* \cdot Y_{pn} = (NI^* / i)$$

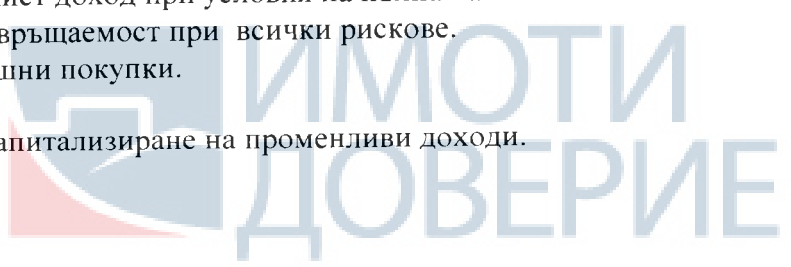
CV (Капиталова стойност на правото на собственост

NI* годишния чист доход при условия на пълна наемна стойност

i - норма на възвръщаемост при всички рискове.

Y_{Pi}, n(- годишни покупки.

3.2.2. б) Капитализиране на променливи доходи.



Текущия наем (R) е по-нисък от пълната наемна стойност (R) и в наемния договор са уточнени периодичните срокове за преразглеждане на наема. Тези периодични преразглеждания на договора именно служат за привеждане на текущия наем към пълната наемна стойност. В общия случай считаме, че с първото преразглеждане на наема ще се доведе до пълната наемна стойност или в рамките на наемния договор могат да се отделят два периода: Първи до преразглеждането на размера на наема и втори след преразглеждането.

$$CVI = NI(YP_{i,m}) + CVII = NI * (YP_{i,n}) = (\cdot DF_{i,n})$$

3.2.2. в) Оценка на правата на наемателя или при наличие на премия.

$$PR = R * (R > 0)$$

PR - печаливи наеми.

Ако това условие е изпълнено и в наемния договор е определен срок до който е в сила договорения наем.

$$PR(YP = CV^*)$$

CV* - капиталова стойност на правата на наемателя.

Понятие за премия

$$B - A = C$$

A - настоящото право на доход

B - предполагаемо право на доход

C - премия

3.2.2. г) Оценка при обединяване интересите на собственика и наемателя.

Такъв тип оценка служат за основа на сделки между собственика и наемателя (откупуване на наемните права или правото на собственост) при който се повишава капиталовата стойност на имота.

$$NI * (NI > 0)$$

$$CVI = NI(YP_{i1,m}) + CVII = NI * (YP_{i,n}) = (DF_{i,m})$$

$$PR = R * (R$$

$$CV^* = PR \cdot YP_{i2,m}$$

$$CV^* = NI * YP_{i,n} = (CV^* + CV^{**})$$

CV** - сумата която е предмет на преговори при обединяване на интересите на собственика и наемателя.

Вътрешна норма на възвръщаемост.



Еквивалентна норма на възвръщаемост.

3.3. Остатъчен метод (метод на предприемача).

Имотите търпят разработване, вследствие на което се реализират скрити качества и стойност, присъщи на новия начин на използване. При разработване на имота се разбира, влягане на капитал в него, с оглед преобразуването му в имот с по-висока стойност от стойността му в момента плюс направените разходи.

Задачата на оценителя е да оцени: 1. евентуалното най-добро и ефективно разработване на имота и неговата бъдеща стойност; 2. всички разходи по разработката; 3. разумна норма на печалба на предприемача след която да достигне накрая до една остатъчна стойност на имота преди разработването му.

Метода може да се използва както за преценка на стойността на даден имот с оглед на разработването му, така и за получаване на многократни все по прецизни оценки на печалбите през периода на извършване на разработката. С други думи, като остатъчна може да се разглежда не само пазарната стойност на имота, но и печалбата на предприемача.

Схема на метода.

A

(

B

C

A - стойност на имота след разработката

B - брутни разходи по разработката, включително печалбата на предприемача

C - стойност на имота.

Пример:

Оценете печалбата на инвеститор ,който ще превърне 100 дка. ниви в ябълкова овощна градина

Постъпления от реализацията:

Годишна продукция - $100 \times 2000 \times 0.45 = 90\,000$ лв.

Разходи по отглеждането

- труд
- препарати
- механизирани обработки
- торове
- напояване

13 500 лв.

Годишен доход 76 500 лв.

$PV1 = 76\,500 \times YP\ 10\%,15 = 76\,500 \times 7.6061 = 581\,867$ лв. лв.

1.Разходи по разработката за 1 г.

- предварителни мелиорации
 - почистване
 - риголване
 - дисковане
 - подравняване

-
- подготовка
 - маркиране
 - дупки

170 лв./дка.



торене

110 лв./дка.
-фиданки 800 лв./дка.
-засаждане 150 лв./дка.
-есенна подготовка
оран
резидба и зазимяване

150 лв./дка.

Разход по създаване за I – та г. Σ 1380 лв/дка

-уплътняване със зрял фасул
 $0.7 \times 130 \times 1.20 = 109.20$ лв./дка.
-разходи за отглеждане на фасула
-35.00 лв./дка.

Приходи от дек фасул 74.20 лв./дка.

Финансов резултат за годината $74.20 - 1380 = -1305.80$ лв /дка

I. пролетна подготовка

| | |
|-----------|----|
| резидба | 20 |
| пръскане | 10 |
| развиване | 4 |
| оран | 12 |

46 лв./дка.

-есенна подготовка

| | |
|-------------|--|
| оран | |
| резидба | |
| заси́мяване | |

35 лв./дка.

Разходи за II – та година Σ 81 лв/дка

-уплътняване със зрял фасул

$0.7 \times 130 \times 1.20 = 109.20$ лв./дка.

-разходи за отглеждане на фасула

35.00 лв./дка.

Приходи от дек фасул 74.20 лв./дка.

Финансов резултат за годината $74.20 - 81.00 = - 6.80$ лв /дка

1.пролетна подготовка

| | |
|-----------|----|
| резидба | 20 |
| пръскане | 10 |
| развиване | 4 |
| оран | 12 |

46 лв./дка.

-есенна подготовка

| | |
|-------------|--|
| оран | |
| резидба | |
| заси́мяване | |



35 лв./дка.

Разходи за III – та година Σ 81 лв/дка

-уплътняване със зрял фасул

$0.7 \times 130 \times 1.20 = 109.20$ лв./дка.

-разходи за отглеждане на фасула

35.00 лв./дка.

Приходи от дек фасул 74.20 лв./дка.

Финансов резултат за годината $74.20 - 81.00 = - 6.80$ лв /дка

1.пролетна подготовка

резидба 20

пръскане 10

развиване 4

оран 12

46 лв./дка.

-есенна подготовка

оран

резидба

зазимяване

35 лв./дка.

Разходи за IV – та година Σ 81 лв/дка

-уплътняване със зрял фасул

$0.7 \times 130 \times 1.20 = 109.20$ лв./дка.

-разходи за отглеждане на фасула

35.00 лв./дка.

Приходи от дек фасул 74.20 лв./дка.

Финансов резултат за годината $74.20 - 81.00 = - 6.80$ лв /дка

$$PV^{**} = [1305.80 \times 100 \times 1.1^4 + 6.80 \times 100 \times ARA_{3.10\%}] = 130580 \times 1.4641 + 680 \times 3.3100 = 388\,434 \text{ лв.}$$

$$AP = PV^{**} / YP_{3.10\%} = 388\,434 : 5.0793 = 76473.92 \text{ лв.}$$

$$CV = 76473.92 \times 1 / 0.1 = 764739.20 \text{ лв.}$$

-стойност на 100 дка. ниви 400 000

-печалба на предприемача 364 739.20 лв.



**ВИДОВЕ СПОСОБИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ДОГОВОРИ, ДОКУМЕНТИ.**



До Нотариус.....
с район на действие Софийски районен съд

МОЛБА - ДЕКЛАРАЦИЯ

от...ЛЪЧЕЗАР ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ с ЕГН - 5806026680...
от...София, кв. "Лозенец", ул. "Симеоново" N 2.....
за признаване право на собственост върху недвижим
имот чрез извършване на обстоятелствена проверка

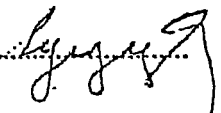
Господин Нотариус,
Прищеждавам в земащето на гр. /с./...София,.....кв. "Лозенец".....
ул. "Симеоново" N 2, им.п.л. N 100, кв. 174.....
по наследство и давностно владение описания в настоящата декларация
недвижим имот, за който нямам документ за собственост - нотариален
акт, поради което:

Моля съгласно чл. 483 от ГПК, чл. 79 от ЗС, да извършите
обстоятелствена проверка на тези имоти и ми признаете правото на
собственост.

Моля да се издаде удостоверение за данъчната оценка на имота и
служебна скица.

Моля да се заверят удостоверенията от "Общински имоти" и
Данъчно подразделение.

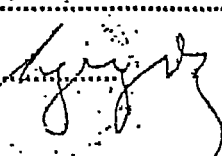
.....2003 г.

Суважение: 1. 

О П И С

На имота на...ЛЪЧЕЗАР ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ с ЕГН - 5806026680
жители наСофия, кв. "Лозенец", ул. "Симеоново" N 2.

97/347 /деветдесет и седем върху триста четиридесет и седем/ идеални
части от ДВОРНО МЯСТО, цялото с площ от 347 /триста четиридесет
и седем/ кв.м., съставляващо УПИ - имот планоснимачен N 100 /сто/ от
квартал 174 /сто седемдесет и четири/ по плана на София, м. "Лозенец",
при граници на целия имот: североизток - им.п.л. N 99, запад - им.п.л. N 104
и им. п.л. N 103, юг - им.п.л. N 576 и югозапад - ул. "Симеоново".

Декларатор/и/ 

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Отдел "Общински имоти" при Столична община - Район "Лозенец" удостоверява,

че ЗВ-ИМОТЕНАТА ИМОТ НЕ Е СЪСТАВЕН
АКТ ЗА ОБЩИНСКИ СОБСТВЕН И К. РАЗПОДАГА
С АДС, СЪСТАВЕН ДО 01.06.1996г.

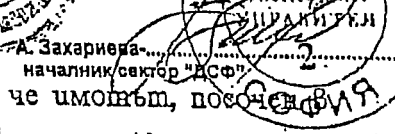
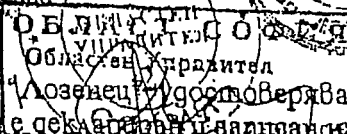
Отдел "Общински имоти"
СО - Район "Лозенец"

1.....

2.....

Областна администрация Област София удостоверява, че да недействителен имот, посочен в настоящата молба-декларация, не се намират данни за съставен акт за държавна собственост по реда на ЗДС (ДВ, бр. 44 от 1998 г.)
Областна администрация Област София не удостоверява за наличие или липса на акт за държавна собственост, съставен по реда на чл. 70, ал. 2 от ЗДС

Н. Попов.....
мл. експерт в отдел "САК"



Даряващ погразделение "Лозенец" удостоверява, че имотът, посочен в настоящата декларация е декларация за валидността на Имотен акт
Имотен акт № 2 в ищ № 086025580002
Ул. - 343 кв. м.

София, 15.04.2003



За свидетели при извършването на обстоятелствената проверка могат да бъдат призвани и разпитани следните лица:

- 1. Спела Илиева Папазова ЕГН - 5309281573
гр. София, ж.к. "Люлин" бл. 735, вх. "В" ет. 7, ап. 79
- 2. Гергина Русева Папазова ЕГН - 2910091452
гр. София, ж.к. "Люлин" бл. 735, вх. "В", ет. 7, ап. 79
- 3. Пламен Панаџотов Иванчев ЕГН - 5209086280
гр. София, ж.к. "Хаджи Димитър" бл. 200, вх. "А", ет. 8, ап. 21

изх. N. 6416/51
22.7.2003

Кмет на Район "Лозенец":



Т. Николов
В. Костова

В Дирекция "ОНИ" - СО не се намират данни за отсъствие на декларация за строителство за отсъствие на имот-декларация за имот.



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по Нотариално дело № 30 рег.№ 716 / 12.03.2004г.

Днес 08.04.2004г. долуподписаният Светлин МИКУШИНСКИ – нотариус с район на действие С Р С, вписан в Нотариалната камара под № 389, за да се произнесе по направеното от ЛЮДМИЛА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА с ЕГН- 5304076257, с постоянен адрес в гр.София, жк.Гео Милев 112, вх.Г, ет.5, ап.53 с МОЛБА-ДЕКЛАРАЦИЯ изх.№ ДИ-16 /104/ 06.02.2004г. на кмета на район "Лозенец"-СО за извършване обстоятелствена проверка и признаване правото на собственост на молителя върху описания в молба-декларацията имот, представляващ 246 / 984 /двеста четиридесет и шест върху деветстотин осемдесет и четири/ идеални части от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IV-968 от квартал 20 по плана на гр.София, местността "Витоша – ВЕЦ Симеоново", целият имот с площ 984 кв.м. , при съседни по титул за собственост: н-ци на Стоян Гърданов, н-ци на Стоян Ганчев, а по актуална скица: ул.К.Петканов, УПИ V-971, УПИ VI-970, УПИ VII-969, УПИ VIII-967 и УПИ III-966, и образуваното по повод на това искане Нотариално дело по обстоятелствена проверка № 31 / 12.03.2004г., взех предвид следното:

Производството е с правно основание чл.483 ал.2 и 3 ГПК и е образувано по повод искането на молителя Людмила Иванова отправено с горещитираната Молба-декларация. Със същата молителят иска да бъде призната за собственик на основание изтекла придобивна давност върху описания в молба-декларацията имот.

Представената Молба-декларация е оформена по надлежния ред. В същата се съдържат изявленията на компетентните държавни и общински органи относно обстоятелства имащи правно значение за установяване наличието или липсата на елементите от фактическия състав на придобивната давност и признаване правото на собственост по обстоятелствена проверка: сектор "Общинска собственост" /преди Държавни имоти/ на р-н "Лозенец"- СО удостоверява, че за подробно описания в молба – декларацията имот няма съставен акт за държавна или общинска собственост. Дирекция "Отчуждаване на недвижими имоти" при СО е удостоверила, че не са намерени данни за извършено отчуждаване на същия имот. Областният управител на Област-София също удостоверява, че за същия недвижим имот не са намерени данни за съставен акт за държавна собственост по реда на ЗДС / ДВ бр.44 от 1996г./ , както и че областният управител не е актуален имота за държавен и няма съставен АДС за него по реда на ЗДС. Данъчно подразделение "Лозенец", на чиято територия се намира имота удостоверява, че същият е деклариран от молителя и се води на негова персонална партида, която е цитирана, като видно от представената наред с молбата данъчна оценка, молителят няма непогасени публични държавни вземания за същия. В декларацията са цитирани и трима свидетели, които в съответствие с чл.483 ал.2 са посочени от молителя и утвърдени от кмета.

Към Молба-декларацията са представени и няколко писмени доказателства, имащи отношение към процесния имот: Удостоверение изх. № 09-00-19-202 / 26.01.2004г. на ДП "Лозенец" за данъчна оценка на имота,



Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 155 том XI дело № 2015 / 75г. на I-ви нотариус при СРС, Протокол от 04.07.1985г. по гр.д. 7305/ 1985г. на 43-ти състав СРС за извършена съдебна делба-спогодба на имота; Констативен нотариален акт на основание чл.483 ал.1 ГПК за собственост върху имот придобит по дарение и съдебна делба № 142 том II дело № 374 / 1986г. на IV-ти нотариус при СРС; Актуална скица на имота АБ-А/105/15.12.2003г. на отдел "АГ" при район "Лозенец" – СО; Бракоразводно решение от 16.07.1993г. по бр.д. № 454 / 1992г. на СРС, влязло в сила на 24.09.1993г., Декларация от бившия съпруг на молителя – Тодор Емануилов Георгиев, нотариално заверена рег.№ 25691/ 30.08.2002г. на нотариус № 258 Борис Янков.

От така представените писмени доказателства и от проведения на 15.03.2004г. разпит на тримата свидетели, посочени в молба-декларацията, установих следната фактическа обстановка, от която правя и долуизложените правни изводи:

Видно от първия горесцитиран нотариален акт, Людмила Иванова заедно с брат си Ваньо Иванов е придобил собствеността по дарение от баща им Иван Мектубчийн върху 525 / 984 идеални части от парцел IV-3695 от кв.20 по тогава действащия регулационен план на гр.София, м."ВЕЦ- Симеоново", целия парцел с площ 984 кв.м. Така описания парцел видно от приложената актуална скица е идентичен със сегашния УПИ IV-968 от кв.20 по сега действащия план на София, м."Витоша ВЕЦ Симеоново", целия с площ 984 кв.м., идеална част от който е предмет на настоящето производство. С последваща и извършена през 1985г. съдебна делба – спогодба, съсобствениците на цитирания парцел IV поделят въпросния имот, като в дял на Людмила Иванова се поставя в дял стопанска постройка заедно с 492 / 984 идеални части от същия имот. За уравниване на дяловете, Людмила Иванова със същата делба се е задължила да изплати дела на съделителя Иван Мектубчийн в размер на 2.039 лв. при оценка на нейния дял 4.147лв. За придобитата по този начин собственост върху 492 / 984 идеални части от имота, Людмила Иванова се е снабдила с констативен нотариален акт, с който по реда на чл.483 ал.1 ГПК е призната за собственик на основни дарение и съдебна делба. Констативният нотариален акт е издаден на 09.04.1986г., от която дата, а и предвид показанията на свидетелите може да се приеме че молителят Иванова е установила владение върху част от целия имот, съразмерен с идеалната част от него, на която тя и на цитираните основания е придобила собствеността. В същия момент обаче, към 1985 когато придобива по възмезден начин, с доплащане идеална част от имота, и видно от представеното бракоразводно решение, молителката е била все още в брак с Тодор Емануилов Георгиев. Същият е прекратен към датата на влизане на решението в сила – 24.09.1993г. Съгласно презумцията на чл.19 СК и поради възмездния начин на придобиване на разликата между това, което има на лично основание по дарение от 1975г. и това, което получава в дял при делбата от 1985г., върху тази разлика е възникнала СИО. Според Чл.19 СК, вещни права придобити през време на брака по възмезден способ стават семейна имуществена общност. От 1993г. бракът е прекратен, с което бездяловата семейна имуществена общност е трансформирана в идеална съсобственост, поради което молителят може да доказва наличието на друг придобивен способ върху дела на съпруга от прекратената СИО, а именно придобивната давност. През време на брака, придобивна давност в полза на единия съпруг върху вещи, които са СИО не тече, но след развода тази законова пречка отпада. Установяването наличието

на оригинален придобивен способ върху тази 1 / 2 част от придобитата чрез делбата идеална част от имота /при положение, че разбира са налице елементите на давностното владение/ е наложително за молителя, тъй като въпросът със собствеността върху този имот не е третиран с бракоразводното решение, а и след това молителят не се възползва от установителния иск по чл.28 ал.3 СК за доказване липсата на принос на съпруга за придобиването, с което да обори презумпцията по чл.19 ал.3 СК, ако е имала основание за това. Срокът за този иск е едногодишен от прекратяването на брака и е преклузивен. С настоящето производство, молителят се стреми да докаже, че е станал индивидуален собственик на всичките придобити след делбата 496 / 984 идеални части от имота, а не само на 1 / 2 идеална част тези идеални части, в каквато се е трансформирала прекратената с развода СИО, като основанието за придобиването на собствеността е придовната давност.

Освен представените писмени доказателства в хода на производството са разпитани и трима свидетели- Мадлена Жилкова, Румяна Петкова и Георги Георгиев. И тримата са дългогодишни познати на молителя, като са поддържали продължителни по време, повече от 10 години връзки, осъществявали са периодически контакти, и имат непосредствени и впечатления върху процесния имот и неговото владение.

В своите показания изнесените от тримата свидетели факти относно обекта на владението, срока, начина на владението и отношението на молителя към вещта съвпадат. Показанията им се подкрепят и от писмените доказателства, а именно че приблизително към 1985-86г. Людмила Иванова е придобила имота по дарение и делба и че след тази дата Иванова е установила владение върху имота, като негов собственик, че от този момент нататък и до сега тя не е спирала или прекъсвала владението, че с цялостното си поведение и отношение към имота тя демонстрира по несъмнен начин, че е негов собственик, че обективира собственическото си отношение по всички присъщи за собственика начини – декларира е имота на свое име, плаща сама всички данъци и такси, стопанисва имота, грижи се дза него, използва го предназначение – отглежда цветя, зеленчуци, овошки, за отдих и отмора, поддържа го в изряден вид и ред други действия, каквито само ѝ единствено собственикът би извършил за един имот, който счита че е негов.

И тримата свидетели изнасят конкретни факти, на които те са станали свидетели, които сами по себе си говорят, както че те добре познават и индивидуализират имота, така и за двата компонента на владението от страна на молителя – упражняването на фактическата власт и ясно демонстрираното спрямо всички намерение, че владее имота за себе си.

Св.Жилкова притежава имот на съседната улица на тази, на която се намира имотът на Иванова. Същият е с административен адрес ул.437, № 6, както и е деклариран от молителя видно от удостоверението на ДП Лозенец на Молба- декларацията. Впоследствие е сменено името на улицата, която по

настоящем се казва „Ивановски“ и е в квартал Витоша, а автобусната спирка за имота е „Юзините“. Това точно описание на местонахождението на имота дадено от свидетелката говори, че тя действително познава добре района и имота на Иванова, както и че действително го е посещавала „по съседски“ многократно. Тя и другите разпитани свидетели установяват, че целият имот е с видима квадратура около 1 дка., като Иванова владее половината от него, откъм улицата, а другата половина се владее от чичото на молителя, който в дъното на



имота има своя къща. В своята част от имота, Иванова има малка постройка, заедно с дървен гараж зад нея, в която те са ходили и където са заварвали многократно Людмила. Според свидетелите целия имот е ограден с телена ограда, която е в това си състояние, в което е в момента от повече от 20 год. /Св.Р.Петкова/ Частта на Иванова е била винаги много добре поддържана, видимо са полагани големи грижи от нея, има богата цветна лека, но която Иванова отглежда с различни видове цветя, двoryт изобилства от овощни дръвчета, които дават плодове – череша, дюля, круша, вишна, лоза. Всеки сезон в местото си Иванова отглежда пресни зеленчуци, което свидетелите са установявали лично. Никой от свидетелите не е заварвал в частта, владяна от Иванова никакви трети лица, които наред с нея да са обработвали имота или да са демонстрирали по друг начин някакво отношение към него. Същите възприемат, че след като е така добре поддържан, явно не е предмет на съдебни или други спорове и никой не оспорва собствеността на Иванова върху него. Също така не им е известно да са водени или да се водят дела за него, както и някое трето лице да е имало или да има в момента някакви претенции. И тримата свидетели твърдят, че в този имот /частта на Иванова/ никога не са виждали други хора да живеят, да се грижат за градината или по друг начин да го стопанисват, включително и бившия съпруг на Людмила. Фактът на фактическата раздяла с бившия ѝ съпруг и нейния начален момент се установява и от обстоятелствената част на приложеното бракоразводно решение, според което самият ищец по делото – Тодор Ем.Георгиев е заявил, че “от началото на 1990г. съпрузите са във фактическа раздяла” /стр.1 на решението/. По сведения от свидетеля, последният е напуснал страната около 90-та год., като впоследствие се е заселил трайно в Италия.

От така събраните доказателства, може да се направи извода, че действително бившият съпруг по никакъв начин не е осъществявал фактическа власт върху същия имот или части от него. В потвърждение на тези изводи е и лично подписаната от бившия съпруг Тодор Георгиев и нотариално заверена декларация, в която същият изрично заявява, че няма никакви претенции към имота, придобит от бившата му съпруга Людмила Иванова и представляващ 492/ 984 идеални части от парцел IV-3695 от кв.20, целия с площ 984 кв.м.. От начина, по който декларатора описва имота “имот на бившата ми съпруга” се разбира, че той счита същия за собствен на бившата му съпруга Людмила Георгиева и изключва наличието на каквито и да са негови претенции като бивш съпруг, през време на брака, с който е извършена съдебната делба-спогодба.

Не се установява имотът да бил или да е предмет на никакви съдебни спорове или да е обект на други претенции на трети лица.

Доказано е, че молителят е владял имота повече от 10 години и продължава и понастоящем да владее, ползва и стопанисва същия и то с явно деменстрираното намерение, че прави това върху свой имот, както и че владението е продължително по време и необезпокоявано от никой, същият има право да претендира, че е придобил въпросния имот по давност, което и прави в това производство.

Елементите от фактическия състав на придобивната давност се установяват от последователните, логични и потвърждаващи се показания и на тримата свидетели, които са обективни, непосредствени и продължителни по време, както и кореспондиращи и с представените писмени доказателства. По тези причини, показанията се кредитират от нотариуса напълно, като въз основа



на тях могат да се направят логични и правилни изводи за наличието на придобивна давност в конкретния случай.

От средата на 80-те години и до днес, определените в делбения протокол и в констативния нот. акт 496 / 984 идеални части се владеят от молителя Людмила Иванова – непрекъснато и с явното съзнание, че това е нейн, собствен имот. За този период владението не е спирано или прекъсвано, както и не е смущавано или обезпокоявано от който и да е било. Владението на имота е било явно и открито, като молителят по категоричен начин е демонстрирал пред всички трети лица собственическите си намерения за същия.

Налице са и двете предпоставки за придобивната давност, които са кумулативно проявени: корпуса – владението е явно, спокойно, непрекъснато и необезпокоявано повече от 10 г., и анимуса – имотът е владян като свой, с ясно изразеното и демонстрирано съзнание, че се владее като собствен.

Кумулативното проявление на тези две обстоятелства, правната норма определя като юридически факт, с проявлението на който в патримониума на владелеца възниква по оригинален начин право на собственост върху владения имот или ограничено вещно право.

Фактът на владението и анимуса се установяват както от свидетелските показания, които нотариусът кредитира, така и от представените по делото писмени доказателства, разгледани в тяхната взаимовръзка и обусловеност.

С цитираната съдебна-делба спогодба и предвид законовата презумпция на чл.19 СК и прекратената с развода СИО, молителят Людмила Георгиева е придобила на лично основание една втора от 492 / 984 идеални части от имота (246/984 ид. части), а на основание давностно владение, доказано в настоящето производство, същата е придобила на това основание другата една втора от 492 / 984 идеални части от същия имот (246/984 ид. части), с което към настоящия момент същата може да се легитимира като индивидуален собственик на всичките 492 / 984 идеални части от имота.

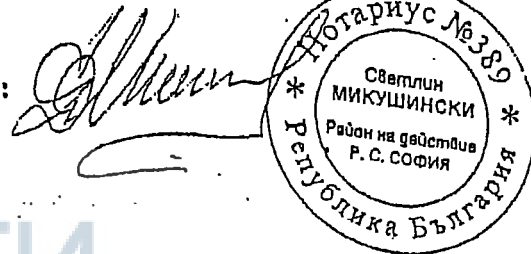
Имотът няма държавен или общински произход и няма пречка да бъде придобиван по давност.

Водим от горното и на основание чл.79 ЗС и чл.483 ал.2 и 3 ГПК, нотариусът,

ПО С Т А Н О В И Х :

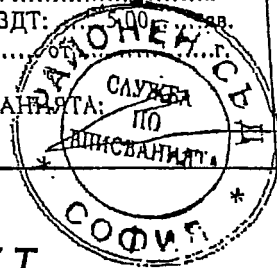
ПРИЗНАВАМ молителя **ЛЮДМИЛА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА** с ЕГН-5304076257, с постоянен адрес в гр.София, жк.Гео Милев 112, вх.Г, ет.5, ап.53 за собственик на основание давностно владение върху 246 / 984 /двеста четридесет и шест върху деветстотин осемдесет и четири/ идеални части (246 кв.м.) от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IV-968** /четвърти отреден за имот с пл.№ деветстотин шестдесет и осем/ от квартал 20 /двадесет/ по плана на гр.София, местността "Витоша ВЕЦ Симеоново", целият имот с площ 984 кв.м. /деветстотин осемдесет и четири кв.м./, при съседни съгласно съдебната делба-спогодба: улица, н-ци на Стоян Гърдаков, Пеньо Делийски и н-ци на Стоян Ганчев, а по актуална скица: ул."437-ма", УПИ V-971, УПИ VI-970, УПИ VII-969, УПИ VIII-967 и УПИ III-966.

НОТАРИУС:



250686

| | |
|--|---|
| <p>Нотариална такса по З.Нотариусите</p> <p>Удостоверяван материален интерес:</p> <p>4.888,50... лв. 32</p> <p>Светлин МИКУШИНСКИ</p> <p>Р. С. СОФИЯ</p> <p>Пропорционална такса 07,32..... лв.</p> <p>Обикновена такса 2..... лв.</p> <p>Доп. такса..... лв.</p> <p>Всичко: 488,32..... лв.</p> <p>Сметка № 488,32 от 13.04.2004... г.</p> <p>Кв. № от г.</p> | <p>Вписване по ЗСПВ</p> <p>Вх. рег. № 12435..... от..... г.</p> <p>Акт № 123 том XXXIX дело № 942604 г.</p> <p>№ по имотна партида:.....</p> <p>Такса за вписване по ЗДТ:..... лв.</p> <p>Кв. №.....</p> <p>СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:</p> |
|--|---|



НОТАРИАЛЕН АКТ

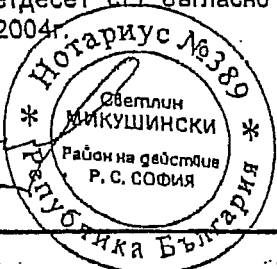
за СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ ПРИДОБИТ ПО ДАВНОСТ

№ ...55... том ...I..... рег. № ...981..... дело № ...31 / ...2004..... г.

Днес 13.04.2004г. /тринадесети април две хиляди и четвърта година/, долуподписаният Светлин Микушински -нотариус с район на действие Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 389, по повод постъпилата Молба-декларация изх.№ ДИ-16/104/ 06.02.2004г. на кмета на район "Лозенец"-СО от ЛЮДМИЛА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА с ЕГН-5304076257, л.к. № 166418203 изд. на 7.11.2001г. от МВР София, и приложенияте към нея писмени доказателства, въз основа на Постановлението ми от 08.04.2004г. по образуването по повод цитираната молба -декларация Нотариално дело за обстоятелствена проверка № 31 / 2004г., и на основание чл.483 ал.2 и ал.3 от Г П К, съставих в кантората си в гр.София настоящия нотариален акт, с който ПРИЗНАВАМ молителя ЛЮДМИЛА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА от гр.София, с ЕГН- 5304076257 за собственик на основание давностно владение върху 246 / 984 /двеста четиридесет и шест върху деветстотин осемдесет и четири/ идеални части (246 кв.м.) от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IV-968 /четвърти отреден за имот с пл.№ деветстотин шестдесет и осем/ от квартал 20 /двадесет/ по плана на гр.София, местността "Витоша ВЕЦ Симеоново", целият имот с площ 984 кв.м. /деветстотин осемдесет и четири кв.м./, при съседни съгласно делбен протокол: улица, н-ци на Стоян Гърдаков, Пеньо Делийски и н-ци на Стоян Ганчев, а по актуална скица: ул."437-ма", УПИ V-971, УПИ VI-970, УПИ VII-969, УПИ VIII-967 и УПИ III-966.

Данъчната оценка на 246 / 984 ид.части от имота (246кв.м.) е 4.888,50 /четири хиляди осемстотин осемдесет и осем лв. и петдесет ст./ съгласно удостоверение на ДП "Лозенец" изх.№ 09-00-19-202/ 26.01.2004г.

НОТАРИУС:



Нотариална служба по Нот.
Удостоверен материален интерес
Светлин

МИКУШИНСКИ

27338 60

Пропорционална такса 102,80 лв.
Обикновена такса : лв.
Допълнителна такса : лв.
Всичко : 105,60 лв.
Сметка № / 25.07.2003г.
Кв. №

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЕ



Reg. № 403 / 2003г... Том...

**НОТАРИАЛНО
ЗАВЕЩАНИЕ**

№ 02 Том 7 Рег. № 1993 Дело № 02 / ...2003г....

Днес 25.07.2003г. /двадесет и пет и юли две хиляди и трета година/, долуподписаният Светлин Микушински - Нотариус с район на действие съдебния район на Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 389, по повод писмената молба на **ГЕОРГИ ДИНОВ АТАНАСОВ** от гр.София, ЕГН- 2902106940, притежаващ л.к. № 159530822, изд. на 15.05.2000г. от МВР София, в дома му в гр.София, жк."Хиподрума", блок 133, вх."А", ет.7, ап.31, в присъствието на свидетелите: 1/ **ЙОРДАН ИВАНОВ НЕГРЕВСКИ** от гр.София, ЕГН- 4504126522, л.к. № 159580300, изд. на 17.05.2000г. от МВР София и 2/ **НАТАЛИЯ МИХАЙЛОВА ВЕЛИЧКОВА** от гр.София, ЕГН- 5909246499, л.к. № 185918262, изд. на 18.09.2002г. от МВР София, и след като се убедих в самоличността и дееспособността на завещателя Георги Динов Атанасов и на двамата свидетели, както и че завещателят разбира смисъла и значението на акта, който извършва, че желанието му е по своя свободна воля да извърши завещателно разпореждане под формата на нотариално завещание, пред нотариус, записах настоящето завещание така, както ми се продиктува от завещателя:

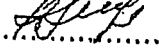
"Аз, Георги Динов Атанасов, български гражданин, с единен граждански номер 2902106940 /две, девет, нула, две, едно, нула, шест, девет, четири, нула/, с постоянен адрес в гр.София, жк."Хиподрума", блок 133, вх."А", ет.7, ап.31 завещавам на племенницата си Авелина Йорданова Маринова от гр.София, ЕГН- 6910176496 1 / 5 /една пета/ идеална част от собствения ми, придобит по силата на Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на НДИ от 18.12.1985г. АПАРТАМЕНТ № 31 /тридесет и едно/, находящ се в гр.София, жк."Хиподрума", блок 133 /сто тридесет и три/, вх."А", ет.7 /седми/, ап.31 /тридесет и едно/, застроен на площ 57,37 /петдесет и седем цяло и тридесет и седем стотни/ кв.м. , състоящ се от една стая, дневна с кухненски бокс и обслужващи помещения при съседни съгласно договора за покупката на жилището: изток- ап. на сем.Джамбазови, запад- ап. на сем.Хаджиеви, север-коридор, юг- фасада, отгоре- ап. на сем.Праскови, отдолу- ап. на сем.Павлови, заедно с ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ № 33/ тридесет и три/ с площ 4,96 /четири цяло и деведесет и шест стотни/ кв.м., и ведно със съответните му 0,740 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Правя този завет в полза на моята племенница Авелина Маринова, защото съм убеден, че с грижите и вниманието си към мен тя заслужава да го получи.




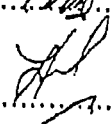
Останалите 4 / 5 /четири пети/ идеални части от подробно описания по-горе мой апартамент, завещавам по равно на двете си дъщери – МАНОН АТАНАСОВА и КАРМЕН АТАНАСОВА, и двете понастоящем живущи във Федерална Република Германия.”

Нотариусът, след като влязох в контакт със завещателя и се убедих в неговата дееспособност, установих че същият се намира в нормално психическо и душевно състояние, и че то не е повлияно от физическата болест, няма признаци на склероза, старческа деменция или някакво психическо разстройство, че горезаписаното действително е неговото желание и изразява свободно своята воля, че разбира напълно смисъла, правното действие и последиците на акта, който извършва, написах настоящето в присъствието на двамата свидетели така, както ми се продиктува от завещателя.

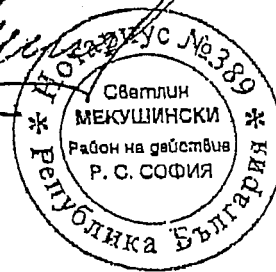
След написването, настоящия акт на нотариално завещание прочетох на глас на завещателя и присъстващите двама свидетели, при което завещателят заяви, че го одобрява и че отразява точно неговата воля, след което същото се подписа от завещателя, двамата свидетели и от мен - Нотариуса.

ЗАВЕЩАТЕЛ: 

СВИДЕТЕЛИ: 1..... 

2..... 

НОТАРИУС: 



Нотариална камера по № 410т.
 Удостоверен материал интерес
 Светлин
 МИКУШИНСКИ *
 27338/02
 Пропорционална такса 102,60 лв.
 Обикновена такса : лв.
 Допълнителна такса : лв.
 Всичко: 105,60 лв.
 Сметка № / 25.07.2003г.
 Кв. №

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЕ



Рег. № 463 / 2003г... Том...

**НОТАРИАЛНО
ЗАВЕЩАНИЕ**

№ 02 Том 7 Рег. № 1993 Дело № 02 / ...2003г....


Днес 25.07.2003г. /двадесет и пет и юли две хиляди и трета година/,
 долуподписаният Светлин Микушински - Нотариус с район на действие
 съдебния район на Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната
 камара под № 389, по повод писмената молба на **ГЕОРГИ ДИНОВ
 АТАНАСОВ** от гр.София, ЕГН- 2902106940, притежаваш л.к. № 159530822,
 изд. на 15.05.2000г. от МВР София, в дома му в гр.София, жк."Хиподрума",
 блок 133, вх."А", ет.7, ап.31, в присъствието на свидетелите: 1/ **ЙОРДАН
 ИВАНОВ НЕГРЕВСКИ** от гр.София, ЕГН- 4504126522, л.к. № 159580300, изд.
 на 17.05.2000г. от МВР София и 2/ **НАТАЛИЯ МИХАЙЛОВА ВЕЛИЧКОВА** от
 гр.София, ЕГН- 5909246499, л.к. № 185918262, изд. на 18.09.2002г. от МВР
 София, и след като се убедих в самоличността и дееспособността на завещателя
Георги Динов Атанасов и на двамата свидетели, както и че завещателят разбира
 смисъла и значението на акта, който извършва, че желанието му е по своя
 свободна воля да извърши завещателно разпореждане под формата на
 нотариално завещание, пред нотариус, записах настоящето завещание така,
 както ми се продиктува от завещателя:
 "Аз, **Георги Динов Атанасов**, български гражданин, с единен граждански
 номер 2902106940 /две, девет, нула, две, едно, нула, шест, девет, четири, нула/, с
 постоянен адрес в гр.София, жк."Хиподрума", блок 133, вх."А", ет.7, ап.31
 завещавам на племенницата си **Авелина Йорданова Маринова** от гр.София,
 ЕГН- 6910176496 1 / 5 /една пета/ идеална част от собствения ми, придобит по
 силата на Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на НДИ от
 18.12.1985г. **АПАРТАМЕНТ № 31** /тридесет и едно/, находящ се в гр.София,
 жк."Хиподрума", блок 133 /сто тридесет и три/, вх."А", ет.7 /седми/, ап.31
 /тридесет и едно/, застроен на площ 57,37 /петдесет и седем цяло и тридесет и
 седем стотни/ кв.м. , състоящ се от една стая, дневна с кухненски бокс и
 обслужващи помещения при съседни съгласно договора за покупката на
 жилището: изток- ап. на сем.Джамбазови, запад- ап. на сем.Хаджиеви, север-
 коридор, юг- фасада, отгоре- ап. на сем.Праскови, отдолу- ап. на сем.Павлови,
 заедно с **ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ № 33** /тридесет и три/ с площ 4,96 /четири
 цяло и деветдесет и шест стотни/ кв.м., и ведно със съответните му 0,740 %
 идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху
 мястото. Правя този завет в полза на моята племенница **Авелина Маринова**,
 защото съм убеден, че с грижата и вниманието си към мен тя заслужава да го
 получи.




Останалите 4 / 5 /четири пети/ идеални части от подробно описания по-горе мой апартамент, завещавам по равно на двете си дъщери – МАНОН АТАНАСОВА и КАРМЕН АТАНАСОВА, и двете понастоящем живущи във Федерална Република Германия.”

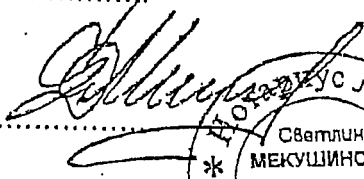
Нотариусът, след като влязох в контакт със завещателя и се убедих в неговата дееспособност, установих че същият се намира в нормално психическо и душевно състояние, и че то не е повлияно от физическата болест, няма признаци на склероза, старческа деменция или някакво психическо разстройство, че горезаписаното действително е неговото желание и изразява свободно своята воля, че разбира напълно смисъла, правното действие и последиците на акта, който извършва, написах настоящето в присъствието на двамата свидетели така, както ми се продиктува от завещателя.

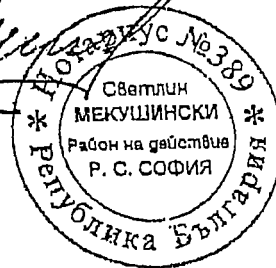
След написването, настоящия акт на нотариално завещание прочетох на глас на завещателя и присъстващите двамата свидетели, при което завещателят заяви, че го одобрява и че отразява точно неговата воля, след което същото се подписа от завещателя, двамата свидетели и от мен - Нотариуса.

ЗАВЕЩАТЕЛ: 

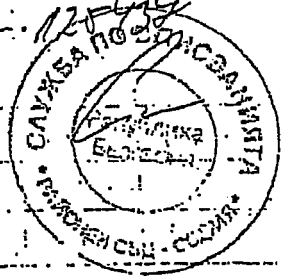
СВИДЕТЕЛИ: 1..... 

2..... 

НОТАРИУС: 



№ 11/1522
Вх. рег. № 8869
Съдия р. н. 12/11/1999



Саморъчно завещание

05 APR 2001

Днес 23.12.1999 год. (двадесет и трети декември
стията деветстотин деведесет и девета година),
спиритизаната Цветана Александрова
Готова роф. на 21 април 1929 год. в пълно
знание за значението на акта, който
правя следното разпоредение с
завещанието от мен 1/2 (една втора) идеал-
на част от апартамент находящ се в
София жк. Разсадника бл. 26 вх. А. ет. 7 ап. 19.

Завещавам цялото си движимо и недвижимо
имущество притежавано от мен, към момента
на моята смърт на съпруга ми Георги
Готов Готов, защото от брака ми
имаме деца. Горното разпоредение го правя
в пълно знание за неговото значение за в служба,
на моята смърт настъпи преди неговата.

Актът написан без поправки, прибавки и
отрицания за, което се подписвам.

2-1999 год.

Завещател: ЦГ

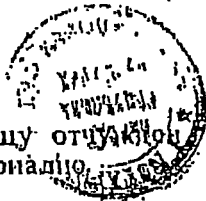
Цветана Готова

Съдия: ГГ

подпис:



НОТАРИАЛЕН АКТ



за собственост върху жилище, дадено като обезщетение срещу отчуждеността на недвижим имот за мероприятия по Закона за териториално и селищно устройство

№ 139, том VI, нот. дело № 1139, 19 75 год.

На двайсет и втори дни хиляда деветстотин сериозно година Май (Меню) 1975 г.
I-ви нотариус при Софийския районен съд, в канцеларията му в гр. София Никола Кирилов Царьбродски
акт, с който признавам:

..... за собственик (собственици) на следния недвижим имот:

Апартамент (жилище) № 40 /четяридесети/
находящ се в жилищната сграда — блок № 27 /двядесет и седми/
вход № IV /четвърти/ етаж
построена върху държавна земя, парцел №
квартал № местност "Стрелбище"
Ул. Хол, кухня и друга сербияни помещеня в гр. София, състои се от две ста
№ 76,16 /седемдесет и шест цяло и шестнадесет стотни/ кв. м.
с принадлежащите — избено помещенне № 43 /четяридесет и три/ кв. м.
със застроена площ кв. м.
таванско помещенне № кв. м.
със застроена площ 0,873% /нула цяло осемстотни седемдесет и три хилядни/ идеални части
от общите части на сградата и идеални части от правото на строеж върху мястото от
..... кв. м. 1109
(и право на строеж върху принадлежащата се част от терена на комплекса на стойност 1109 лв.), при съседни

на жилището отъбище, Тодар Танев Тодоров, Любомир Кирилов Царьбродски, Бул. "Емил Марков"

на избеното помещенне коридор, Анастасия и Марияна Къневи, Костадин Алексеев, дрсв Востанов, двор;

на таванското помещенне
на дворното място



НИКОЛА КИРИЛОВ ЦАРИБОРСКИ

е придобил жилището като обезщетение срещу отчуждения му недвижим имот (отчуждените му

идеални части от недвижимия имот)

гр. София, местност III Индустриална зона Зидарска

№ 14, парцел № 4 /четвърти/

квартал № 20 /двадесети/

заповед № на председателя на ИК на СГНС, решение (решение) 13

ИК на СГНС, взето по протокол № 6.XII.1971 година, статия

от

Цената на правото на строеж е 1169 /хиляда сто шестдесет и девет/

лева, цената на жилището е 8996 /осем

хиляди деветстотни деветдесет и шест/

а общата цена на имота е 10165 /десет хиляди сто шестдесет и пет/

Цена на дадения като обезщетение недвижим имот се покрива от припадащите се су

срещу отчуждения недвижим имот и собствени средства на получаващия обезщетението в общ

мер на лева и разри

ваем от ДСК в размер на

Срещу цената на дадения като обезщетение недвижим имот се прихващат припадащите

суми срещу отчуждения недвижим имот и вношените собствени средства от получаващия обезщетени

в общ размер на 4360 /четири хиляди триста и шестдесет/

като разликата до пълната стойност на дадения в обезщетение недвижим имот от 5805

/пет хиляди осемстотни и пет/

се заплаща при условията на Наредбата за продажба и замяна на държавни жилища в срок

20 /двадесет/ години чрез равни месечни вноски при 2% годишна ли

с осемстотни и шест/ за изплащане на остатъка от цената на апартамента в размер на 5805 /пет хиляди

върху описания по-горе недвижим имот е вписана законна ипотека № 22243 том 40/43

от 8.VII.75 година на I-ви нотариус при Софийския районен съд в полза на Ст. Ур

Настоящият нотариален акт се издава на основание чл. 134 вл. 4 от Закона за територи

и селнищно устройство и чл. 288-ет Правилника за приложението му, по искане на председат

ИК на СГНС с писмо № 1-9750 8.07.1975 година и скица № от

издадена от

I-ВИ НОТАРИУС

/БЛ



ДОГОВОР

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ЖИЛИЩЕ, СКЛЮЧЕН ПО РЕДА НА ЧЛ. 117 ОТ ЗТСУ

Рег. №

44

Том №

91 / 1984

На Милия Шиликова хиляда деветстотин осемдесет
и Сейлорета г. в гр. София, Главна дирекция за изграждане на София при СГНС пред-
ставлявана от ИНЖ. ИВАН ТУМАНГЕЛОВ ген. директор и ЕКАТЕРИНА АРГИРОВА

ЕВГЕНИ АНТОНОВ АНТОНОВ И ЕМОЛЕТА ЙОРДАНОВА АНТОНОВА
жители (и) на гр. София, живущ (и) на ул.
Мул. Т. Пелатонийски кв. 1016 ан. 57

от друга сключва следния договор:

1. Главна дирекция за изграждане на София продава на ЕВГЕНИ АНТОНОВ АНТОНОВ И ЕМОЛЕТА ЙОРДАНОВА АНТОНОВА
новопостроено жилище № 57/петдесет и седем/
находящо се в жилищната сграда-блок №
вход Г на 1/първи/ квартал
етаж, построена върху държавна земя, парцел № местност (ж. комплекс) в гр. София
на ул. Е. Пелатонийски състоящо се от 201 дн. кухня и серв. помещения
на 84,67/осемдесет и четири цяло и шестдесет и седем/ кв. м.
застроена площ, заедно с припадащите се избено помещение № 3/три/
1,702/едно цяло седемдесет и две хилядни върху стю/ таванско помещение №
идеални части от общите части на сградата, както и идеална част от правото на строеж върху място-
то, определени със заповед № 20/6.02. 1984 г., на председателя на Кирковски
народен съвет за 1637/хиляда шестстотин тридесет и седем/ кв. м.
лева, при съседн: стълбище, двор, Божидар Василев Тушев, двор

ЗА ИЗБЕНОТО ПОМЕЩЕНИЕ коридор, коридор, Секулин Георгиев Матрев

ЗА ТАВАНСКОТО ПОМЕЩЕНИЕ



2. Купувачът ЕВГЕНИ АНТОНОВ АНТОНОВ И ЕМОЛЕТА ЙОРДАНОВА АНТОНОВА

купува жилището подробно описано в п. 1-ви 18113 /осемнадесет хиляди сто и
тринадесет/ лева, които изплаща на продавача със собствени средства 18113
/осемнадесет хиляди сто и тринадесет/ лева и разрешен заем от ДСК в размер
на лева

3. В 20-дневен срок от сключването на този договор, продавачът предава с протокол на купувача жилището описано в п. 1-ви от договора.

Рекламациите на купувача за явни дефекти се приемат и разглеждат от продавача само ако той е уведомен от купувача писмено по установения от действащите разпоредби ред и са направени в 30-дневен срок от датата на протокола по предходната алинея.

4. Цената на жилището е окончателна. Тя може да бъде ревизирана в тригодишен срок от сключването на договора поради грешки в пресмятането или ако се установи, че не са приложени действащи разпоредби при определяне цената на жилището.

Това се извършва въз основа на писмена заповед на председателя на ИК на СГНС.

5. За обезпечаване на вземането по отпуснатия заем на купувача от ДСК в размер на

..... лева
върху продаления и описан по-горе имот е вписана ипотека — том..... стр.....

..... 198..... г. от нотариуса при Софийския районен съд.

6. Настоящият договор има сила на нотариален акт за собственост, съгласно чл. 117 ал. IV и чл. 134 ал. V от Закона за териториално и селищно устройство.
При сключване на договора се представиха следните документи, съгласно изисквания на закона:

1.
2.
3.
4.
5.
6.

ДОГОВОРЯЩИ:

ПРОДАВАЧ:

Главна дирекция за изграждане на София
ГЕН. ДИРЕКТОР
Н.К. ОТДЕЛ .ФИН. СЧЕТОВОДЕН

ЗА ЕВГЕНИ АНТОНОВ АНТОНОВ
с пълномощно № 20958/30.08.83 г.
подписва Людмила Йорданова Янакиева
с л.п.серия III № 753202

ЗА ЕМОЛЕТА ЙОРДАНОВА АНТОНОВА
с пълномощно № 20959/30.08.83 г.
подписва Людмила Йорданова Янакиева
с л.п.серия III № 753202

Подпис: 

КУПУВАЧ:

1.
л. п. серия №
изд. от МВР
на 19 г.
..... (подпис)
2.
л. п. серия №
изд. от МВР
на 19 г.
..... (подпис)

Ид. № 20387, 13483

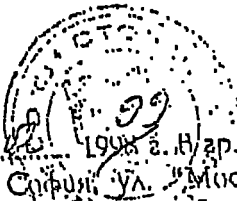
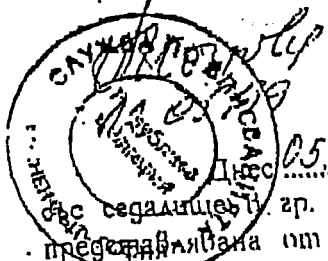
Вписано в книгите за вписване
от 199..... г. том V. № 211
Вх. рег. №
Съдия:

19 2 MAY 1999

СТУДИО ЗА ОБЩЕСТВЕНА
...
...
...
RD-56-215/050299

ДОГОВОР

Взето държавна такса
за вписването: 2000 лева
по кв. №/.....19..... г.
в държавни таксови марки
Книгководител:



1999 г. в гр. София, между Столична община /СО/,
булстат Ю 000696327, ул. "Московска" 33, БУЛСТАТ Ю 000696327,
представявана от Кмета СТЕФАН АНТОНОВ СОФИЙСКИ - ЕГН
5111076802, от една страна, и от друга Павел Любенов Енчев ЕГН
6811029120 с л.п.с. Ж 325744/197г., издана от ПУ гр. Ямбол и съпругата му
Боряна Андреева Енчева ЕГН 7002286391 с л.п.с. В 1614135/97г., изд. от III-то
РПУ, в изпълнение на Решение № 20 по Протокол № 46 от 27.07.1998 г. на
Столичния общински съвет и Заповед № РД-56-2191/03.11.1998 г. на Кмета на
СО, на основание чл. 35, ал. 2 и чл. 42, ал. 3 от Закона за общинската
собственост и чл. 44, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и
местната администрация, се сключи настоящият договор за следното:

I. СТОЛИЧНА ОБЩИНА прехвърля на Павел Любенов Енчев и
съпругата му Боряна Андреева Енчева, а те приемат следния общински
недвижим жилищен имот - частна общинска собственост

- апартамент на първи надпартерен етаж, находящ се в жилищната
сграда на ул. "Оборище" 101/сто и едно/, застроен на 124 (сто двадесет и
четири) м², състои се от три стаи, кухня и други сервизни помещения,
заедно с мязе на площ от 11.10 (единадесет цяло и десет стотни) м² и
таванско помещение на площ от 8.16 (осем цяло и шестнадесет стотни) м²,
звездно с 18.71 % (осемнадесет цяло и седемдесет и една стотни върху сто)
идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от
дворното място, съставляващо парцел X-321 (десети за имот триста
двадесет и едно), кв. 147 (сто четиридесет и седем), м. "Подуние - център",
целият на площ от 416 (четиристотин и шестнадесет) м², за сумата от 13
812 080 (тринадесет милиона, осемстотин и дванадесет хиляди и
осемдесет) лв., определена с оценителен протокол от 9.07.1998 г. по
Наредбата за базисни пазарни цени на недвижимите имоти на Столична
община.

II. Срещу прехвърления имот Павел Любенов Енчев и съпругата
му Боряна Андреева Енчева прехвърлят на Столична община, а Столична
община приема следния пълен собствен недвижим жилищен имот, а именно:

- апартамент 122/сто двадесет и втори/, находящ се в жил. блок
33/тридесет и трети/, вх.Ж. ст.5/пети/, построен върху общинска земя в жк.

Handwritten signature



“Дружба”, район “Искър” град София, с площ от 66.96/шестдесет и шест
цяло и деветдесет и шест стотни квадратни метра/ кв. м., състоящ се
две стаи, кухня и обслужващи помещения, при съсед: тревна площ,
стълбище, апартамент 121/сто двадесет и първи/, апартамент 113/сто
двадесет и трети/, със съответното зимнично помещение 118/сто
тридесет и осем/, с площ от 5,98/пет цяло и деветдесет и осем/ кв.м., при
границы: тревна площ, мазе на ап. 116/сто и шестнадесет/, коридор, зелена
площ, ведно с припадащите се 0,841/нула цяло, осемстотин четиридесет и
една хиляди върху сто/ % идеални части от общите части на сградата и от
правото на строеж върху мястото/съгласно нотариален акт 24, том
XXXIII, по нотар. дело 8146/98 а.

III. Цените на заменяемите имоти по п. I, определени по
Наредбата за базисните пазарни цени на недвижимите имоти в Столична
община от лицензирани експерти, са както следва:

1. на апартамент на първи надпартерен етаж, находящ се в
жилищната сграда на ул. “Оборище” 101, изстроен на 124 (сто двадесет и
четири) м², район “Оборище” гр. София в размер на 13 812 080 (тринадесет
милиона, осемстотин и дванадесет хиляди и осемдесет) лв.,

2. на апартамент 122, находящ се в жил. блок 33, вх.Ж, ет.5,
построен върху общинска земя в жк “Дружба”, район “Искър” град София, с
площ от 66.96 кв. м. - в размер на 6 510 136,00 (шест милиона, петстотин и
десет хиляди, сто тридесет и шест/ лева.

IV. Страните по настоящия договор се споразумиха и
заменилите Павел Любенов Енчев и съпругата му Боряна Андреева
Енчева са заплатили в едномесечен срок дължимите:

1. Разлика в цената на заменяемите имоти в размер на 7 301
944,00 /седем милиона, триста и една хиляди, деветстотин четиридесет и
четири/ лева, с вносна бележка от 30.11.1998г. по сметка на Столична
община, N 500 100 013 3, банков код 130 913 08 в Столична общинска банка, ул.
“Врабча” N 6.

2. 22% ДДС, в п.ч. 2% местен данък върху стойността на
придобивания имот в размер на 3 038 658,00 /три милиона, тридесет и осем
хиляди, шестстотин петдесет и осем/ лева с вносна бележка от 30.11.1998г
по сметка на Столична община, N 500 100 013 3, банков код 130 913 08 в
Столична общинска банка, ул. “Врабча” N 6.

3. 2 % режийни разноски, върху стойността на по-скъпия имот в
размер на 276 242,00 /двеста седемдесет и шест хиляди, двеста четиридесет
и два/ лева по сметка на Столична община, N 500 100 013 3, банков код 130
913 08 в Столична общинска банка, ул. “Врабча” N 6 и 22% ДДС върху
начислените режийни разноски, в размер на 60 773,00 /шестдесет хиляди,
седемстотин седемдесет и три/ лева, с вносна бележка от 30.11.1998г.
платени по същата сметка на Столична община.

Съгласно чл. 18 от Закона за собствеността, настоящият договор прехвърля собствеността върху заменяемите недвижими имоти и има силата на НОТАРИАЛЕН АКТ.

Настоящият договор се състави в пет еднообразни екземпляра по един за всяка от страните, един за район "Оборище" и един за вписване.

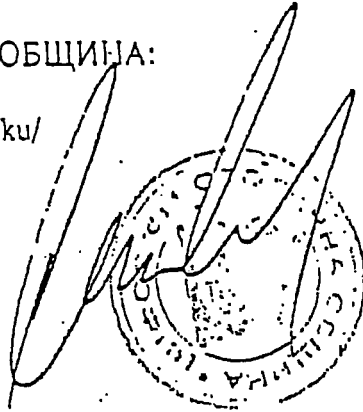
ДОГОВАРЯЩИ:

ЗА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/Стефан Софийански/

Павел Любенов Енчев

Боряна Ангреева Енчева



A handwritten signature in black ink, likely belonging to one of the parties mentioned in the document.

A collection of handwritten signatures in black ink, including several distinct cursive signatures.

СТОЛИЧЕН НАРОДЕН СЪВЕТ, ХРИСТО БОТЕВ, РНС

Управление "финанси" - Направление "Държавни имоти"

ДОГОВОР

за продажба на държавни недвижими имоти по реда на Наредбата за държавните имоти

Днес, 17.07.1985, в гр. София, между подписаните

Иван Ковачев, Председател на ИК на Христо Ботев, РНС и купувачи (чл. 1) РАШКО БОРИСОВ РАШКОВ и ЕМИЛИЯ ИВАНОВА РАШКОВА, жители на гр. София, се

сключи настоящия договор за продажба на държавни недвижими имот по реда на Наредбата за държавните имоти, при следните условия:

1. Въз основа на заповед № 217 от 29 АПРИЛ 1985 год. на Председателя на ИК на РНС ХРИСТО БОТЕВ, одобрява от Председателя на ИК на СНС, гр. София, се продава на РАШКО БОРИСОВ РАШКОВ и ЕМИЛИЯ ИВАНОВА РАШКОВА

следния недвижим имот: ЖИЛИЩЕ, собственост на държавата (недомострой по СНС), находящ се в гр. София,

Одържанен о акт № 1675

Апартамент № 43 на 2-ия етаж в жилищната сграда - блок № 79 БВ, вход № ВП, построена върху държавна земя, парцел №, квартал №, микрорайон Младост-1. Сградата се състои от четири стаи, кухня и сервизни помещения със застроена площ 106,85 кв. м. с принадлежащи: извлично помещение №, с полезна площ кв. м., избено помещение № 2, с полезна площ 6,94 кв. м. с идеални части от общите части на сградата 2,287% и идеални части от правото на строеж върху мястото (от кв. м.), при съседни на жилището изток-тревна площ, запад-тревна площ, север-стълбище, юг-тревна площ.

Изведено извлично помещение изток-коридор, запад-мазе, север-коридор, юг-тревна площ

2. Горепосоченият недвижим имот се продава на купувачи (купувачите) за сумата 23.136, двадесет и три хиляди сто тридесет лева

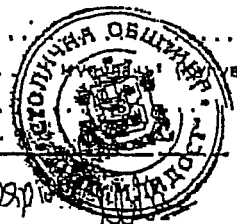
Купувачи (купувачите) са вписали и режийни разходи съгласно чл. 152, ал. 1 от Наредбата за държавните имоти, в размер на 1% от стойността на имота по смисъла 180 параграф 3, с квитанция № 220/03.06.85г

Цената на имота е покрита със собствени средства, внесени по смисъла 180 параграф 1, с квитанция № 289/17.07.85г

Земни средства от ДСК, внесени по смисъла 180 параграф 1, в размер на 011 1181, с инспекторско нареждане в размер на 23 136

17.07.85 г. на сградните и земните средства и тези за режийни разходи е потвърдено с писмо № 19 г. на Държавни счетоводна каст.

3. Съгласно издадена с писмо № НЯМА



се задължава да работи в
още години. При прекратяване на трудовия договор по негова вина преди изтичане на уговорения срок,
договорът за покупко-продажба на жилището може да бъде развален.

4. Настоящият договор се състави в три еднообразни екземпляра, от които единият за купувачът (купувачите) вторият за районния народен съвет и третият за Държавна слесовена каса.

Б. Съгласно чл. 18 от Закона за собствеността настоящият договор прехвърля правото на собственост върху недвижимия имот. Нотариална форма не е необходима.

ДП-П-526/14.11.1984 г.

ПРОДАВАЧ:

ВГ

КУПУВАЧ:

[Handwritten signature]
Иван Ковачев /
Рашков Бор. Рашков /
/ Емилия Ив. Рашкова /

[Handwritten signature]

05.09.1985г.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ВЕРИ
[Circular notary stamp]
60/

Взето Държавна ¹⁰ лева
за вписването:
по кт №
в държавни такси
Книговодител:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН "ПОДУЯНЕ"

Универсален
от
Вх. рег. № 70777

84-00-20 28.10.2003г.

Изходящ №, дата

ДОГОВОР

за покупко — продажба на жилище, сключен по реда на
Закона за общинската собственост

Днес 17.10.2003 г. /двехиляди и трета година/ в град София, между Столична община — район "Подуяне", представляван от инж. ЗВЕЗДОМИР АНГЕЛОВ ЗАПРЯНОВ, ЕГН 4709279080 — Кмет на район "Подуяне", БУЛСТАТ 0006963270530, ул. "Плакалница" № 51, от една страна наричан за краткост "ПРОДАВАЧ" и от друга ВИКТОРИЯ ИСКРОВА МИХАЙЛОВА, ЕГН 6201013058, живущ в град София, ж.к. "Сува река", бл.22, вх.Б, ап.91, наричан за краткост "КУПУВАЧ" на основание Заповед № 84-00-20 от 29.09.2003 г. по чл. 69 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се сключи следния договор:

Продавачът продава на Купувача следния общински жилищен имот: апартамент № 91, находящ се в жилищна сграда — блок 22, вход Б, етаж 2, построен върху общинска земя — парцел №, квартал №, местност /жилищен комплекс/ "Сува река", ул. № в град София, състоящ се от дневна и ниша и сервизни помещения със застроена площ от 31,89 кв. м. заедно с прилежащото избено помещение № 9 с площ от 2,79 кв. м. и с 0,388 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото за сумата от 4 994,60 лева / четири хиляди деветстотин деветдесет и четири лв. и 60 ст./ при съседи:

на жилището:

изток - стълбищна площадка, запад - фасада

север - апартамент No 92, юг - апартамент No 90

на избенното помещение:

изток -избено помещение No 8, запад -избено помещение No.10,

север - фасада, юг - коридор



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН "ПОДУЯНЕ"

84-00-20/23.04.2003г.

Изходящ №, дата

Като разгледах Молба № 84-00-20/23.04.2003г. от Виктория Искова Михайлова на основание чл. 69 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Решение № 9 от 16.06.2003г. по Протокол № 54 на Столичен общински съвет

НАРЕЖДАМ

Да се продаде на ВИКТОРИЯ ИСКРОВА МИХАЙЛОВА
ЕГН 6201013058 следния общински жилищен имот: апартамент № 91,
находящ се в жилищна сграда — блок 22, вх. Б, етаж 2, построен върху
общинска земя — парцел №, квартал №, местност,
/жилищен комплекс/ "Суша река", ул. №.....
в град София, състоящ се от дневна, ниша и сервизни помещения със
застроена площ от 31,89 кв.м., заедно с прилежащото избено помещение № 9
с площ от 2,79 кв.м. и с 0,388 % идеални части от общите части на сградата
и от правото на строеж върху мястото за сумата от 4 994,60 лева / четири
хиляди деветстотин деветдесет и четири лв. и 60 стот./

при съсед:

на жилището:

изток - стълбищна площадка

запад - фасада

север - апартамент No 92

юг - апартамент No 90

на избраното помещение:

изток

запад

север

юг

Купувачът следва да заплати:

4 994,60 лв. / четири хиляди деветстотин деветдесет и четири лв. и 60 стот./

по сметка на Столична община No 300 1000 103, БИН 7304010000, "Общинска банка" АД-клон "Врабча"-банков код 13073590

20 % ДДС, в това число 2 % местен данък, върху данъчната основа на жилищния имот по сметка на Столична община No 300 1000 103, БИН 7304010000, "Общинска банка" АД-клон "Врабча"-банков код 13073590

2 % режийни разноски върху данъчната основа на жилищния имот и 20 % ДДС върху 2% режийни разноски по сметка на Столична община No 300 1000 103, БИН 7304010000, "Общинска банка" АД-клон "Врабча"-банков код 13073590

Цената е определена на основание оценителен протокол и предложение на Комисията по чл. 68 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Определената цена, заедно с дължимите данъци, такси и режийни разноски да се заплати в срок от един месец от получаване на настоящата Заповед.

Кмет на район "Подуяне":

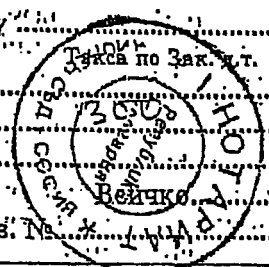
инж. Зв. Запрянов



Място за лепене на марка

Върху ЛВ.

 По кв. № 19 Г.



НОТАРИАЛЕН АКТ
 за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИМОТ

№ том LVIII дело 1322/97 ГОД.

Днес, 05.06.1997 г., четвъртък, около хиляда, деветстотин деветдесет и седна/ година пред мен *Ханиса Др. Ханисова* нотариус при нотариалната служба към Софийски районен съд, в канцеларията ми в град София съявиха: ЦВЕТАН ВЕСЕЛИНОВ ЦВЕТАНОВ с л.п.сер. "В" № 0005373, изд. на 05.05.81 г. от РУ на МВР "В. Левски" - София, ЕГН-6504256767 и ДИМИТРИНКА ПЕТКОВА ЦВЕТАНОВА с л.п.сер. "В" № 1293168, изд. на 10.10.84 г. от VIII-м. ЮУ на МВР-София, ЕГН-681010681201 и АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА с л.п.сер. "В" № 0921776, изд. на 12.06.85 г. от РУ на МВР "9-ти септ." - София, ЕГН-6106257032, действуваша като майка и законна представителка на малолетния си син БОЯН АТАНАСОВ БАХЧЕВАНОВ с ЕГН-9205016580, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. ЦВЕТАН ВЕСЕЛИНОВ, ЦВЕТАНОВ и ДИМИТРИНКА ПЕТКОВА ЦВЕТАНОВА продават на малолетния БОЯН АТАНАСОВ БАХЧЕВАНОВ чрез неговата майка и законна представителка АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА следния свой собствен недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № 43 /четирйдесет и три/, находящ се в град София, ж.к. "Надежда-VI /шеста част/", в жилищна сграда-блок № 632 /шестстотин тридесет и две/, на X /десети/ етаж; вход 03 /нула три/, построен върху държавна земя, състоящ се от една стая, дневна, кухня и сервизни помещения, със застроена площ 71.01 /седемдесет и едно цяло и една стотна/ кв. метра, при съседни: изток-апартамент № 42 /четирйдесет и две/, запад-апартамент № 44 /четирйдесет и четири/, север-стълбище, юг-улица; ЗАЕДНО с принадлежащото ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ № 16 /шестнадесет/, с полезна площ 5.28 /пет цяло и двадесет и осем стотни/ кв.метра, при съседни: изток-калкан, запад-коридор, север-таван № 17 /седеннадесет/, юг-зелена площ; ЗАЕДНО с 1.890 % /едно цяло осемстотин и деветдесет хилядни върху сто/ идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото; за сумата от 576 000 /петстотин седемдесет и шест хиляди/ лева, която сума продавачите заявиха, че са получили напълно и в брой от АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА, действуваша като майка и законна представителка на малолетния купувач, преди подпис-



ването на нотариалния акт.

Базисната цена на продавания имот по ЛПЗДС 575 236 /петстотин седемдесет и пет хиляди двеста тридесет и шест/ лева, съгласно Удостоверение № АГ-29-999/13.01.97 г. на район "Връбница"-София.

2. Купувачът БОЯН АТАНАСОВ БАХЧЕВАНОВ чрез своята майка и законна представителка АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА заявява, че е съгласен и купува недвижимия имот подробно описан в пункт първи от настоящия договор, за сумата от 576 000 /петстотин седемдесет и шест хиляди/ лева, която сума АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА, действаща като майка и законна представителка на напълнолетния купувач е изплатила напълно и в брой на продавачите преди подписването на нотариалния акт.

Като се уверих, че продавачите са собственици на продавания имот и че са изпълнили особеноите изисквания на закона, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен - Нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи:
I. Удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особеноите изисквания на закона:

1. Договор за продажба на ведомствен недвижим имот от 03.04.1996 г. на МВР.

2. Удостоверение за базисната цена на имота № АГ-29-999/13.01.97 г. на район "Връбница"-София.

3. Декларации по чл.78 ал.1 от ЗСДВ - 4 броя, за ПОНАТИВ АЖИЧКИ Декларации за гражданство, жителство, семейно и имотно състояние - 2 броя, за БОЯН АТАНАСОВ БАХЧЕВАНОВ.

4. Удостоверение за раждане на АТАНАСОВ БОЯН АТАНАСОВ ПЕТКОВИЧ.

5. Квитанции за платени данни за АТАНАСОВ БОЯН АТАНАСОВ ПЕТКОВИЧ.

Продавачи: АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА

Купувач: БОЯН АТАНАСОВ БАХЧЕВАНОВ

чрез законна представителка

АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА

Нотариус: АНТОАНЕТА ГЕОРГИЕВА БАХЧЕВАНОВА

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Съставен на 13.01.97 г. в София

Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван

Материален интерес

..... лв.

Пропорц. Такса: лв.

Обикн. Такса: лв.

Доп. Такса: лв.

Всичко: лв.

Сметка N от 31.07.2003 г.

Кв. N от г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. Рег. N 27569 от 31.07.03 г.

Акт N 111 том IXXVII Дело N 20698/2003 г.

Имотна партида: No 9699B стр.....

Такса за вписване по ЗДТ: 20,00..... лв.

Кв. N от 29.07.2003 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
 N 119..... том ... I ... рег. N 2076.. Дело N 111..... от 2003 г.

Днес 31.07/тридесет и първи юли/..... 2003 /две хиляди и трета / година пред мен СВЕТЛИН МЕКУШИНСКИ - НОТАРИУС с район на действие - Районен съд град София, вписан в регистъра на Нотариална камара под №389 в кантората ми в град София, ул. "Лавеле" №32 се явиха: МЛАДЕН АТАНАСОВ ДЕЛЧЕВ с ЕГН 4603226583, притежаващ л.к. № 185798063 издадена от МВР - София на 29.07.2002г., в качеството му на управител и представляващ "КАМЕКС-ТРАНС" ООД, вписано в Регистъра за търговски дружества под № 190, том 5, стр. 74 по ф.д. № 28348/1991г., със седалище и адрес на управление София, община "Триадница", ул. "Луи Айер"/Никола Каменов/ №2 БУЛСТАТ 121009352 от една страна, КАЛИНКА ВЪЛЧЕВА КОВАЧЕВА с ЕГН 2804246398, притежаваща л.к. № 160133759, издадена от МВР - София на 09.06.2000г. и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. "КАМЕКС-ТРАНС" ООД чрез представляващият го и негов управител МЛАДЕН АТАНАСОВ ДЕЛЧЕВ продава на КАЛИНКА ВЪЛЧЕВА КОВАЧЕВА следния собствен на дружеството недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № 39/ тридесет и девети/ ,находящ се в град София, ж.к. "Люлин", в жилищен блок № 532 /петстотин тридесет и две/, вход "Б", етаж V /пет/, със застроена площ от 79.00 /седемдесет и девет/ квадратни метра, състоящ се от две стаи, хол с прилежаща тераса, кухня с прилежаща тераса и сервизни помещения, при съседи: изток-обходен път ,зелени площи и трафопост, запад- главен вход, паркинг и зелени площи ,север-стълбище, стълбищна площадка и апартамент № 38 /тридесет и осем/ на Вера Петкова и Симеон Симеонов, в юг- обходен път и зелени площи, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 15 /петнадесет/ с площ 3.30 /три цяло и тридесет стотни/ квадратни метра, при съседи: изток-мазе №16 /шестнадесет/, запад- коридор, север- коридор, юг-коридор, заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавно място, за сумата 20005 /двадесет хиляди и пет/ лева, която продавачът МЛАДЕН АТАНАСОВ ДЕЛЧЕВ в качеството му на представител и управител на "КАМЕКС-ТРАНС" ООД заяви, че е получил напълно от купувача КАЛИНКА ВЪЛЧЕВА КОВАЧЕВА в деня на подписването на настоящия договор.

Данъчната оценка на продавания недвижим имот е 20004.70 /двадесет хиляди четири лева и седемдесет стотинки/ лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по член 226 от ДПК с изх. № 2568/ 24.07.2003г. на ДП "Люлин" ТДД- София.

2. Владението на имота се предава в деня на подписването на настоящия договор, а при условие, че владението на имота не бъде предадено в уговорения срок, купувачът има право да се снабдя с изпълнителен лист, на основание чл.237, т. "е" от ГПК.

3.Продавачът "КАМЕКС-ТРАНС" ООД,чрез представляващият го и негов управител **МЛАДЕН АТАНАСОВ ДЕЛЧЕВ**, заяви, че продавания недвижим имот,подробно описан в точка първа на настоящия договор е без всякакви тежести, не е предмет на съдебни спорове, не са извършвани обременителни или отчуждителни сделки с предмет същия имот в полза на трети лица, както и че трети лица нямат каквито и да било права върху него. В случай на съдебно отстранение продавачът дължи на купувача връщане на продажната цена на имота и неустойка в същия размер.

4.Купувачът **КАЛИНКА ВЪЛЧЕВА КОВАЧЕВА** заяви, че е съгласен и купува недвижимия имот подробно описан в точка първа от настоящия договор и за посочената в същата точка сума, която е изплатил напълно на продавача и при условията на точка втора и трета от този нотариален акт.

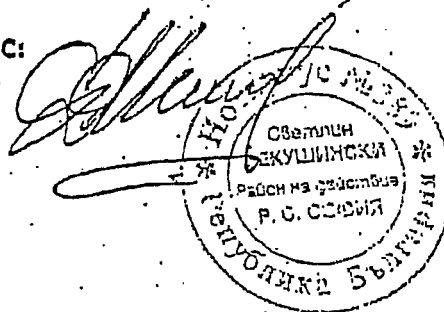
След като страните ми заявиха, че представените доказателства са всички, с които разполагат по настоящата сделка и се уверих, че продавачите са собственици на продавания имот, и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих нотариалния акт, предоставен ми от страните. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и мен-Нотариуса.

При подписване на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: **НОТАРИАЛЕН АКТ** № 10 т.І. рег. 2466, д.41/2000г. на Нотариус Веселина Кацарова,им.п. № 96998, №80 том XI,н.д. №15743/2000 г.на службата по вписвания; **Акт** № 3233 за държавна собственост на недвижим имот от 13.02.1985 г.на РНС "Люлин" –град София, **ЗАПОВЕД** № РД-СК-20/14.05.1991г. и РД-ЕД-100/30.08.1991г. на Министерство на строителството, архитектурата и благоустройството ;**РЕШЕНИЕ** №1 /24.12.1991г.на СГС фирмено отделение по ф.д.№ 28348; **УДОСТОВЕРЕНИЕ** №96/23.04.1999г. на СГС фирмено отделение по ф.д.№ 28348; **УДОСТОВЕРЕНИЕ** за актуално състояние на "КАМЕКС-ТРАНС" ООД от 07.02.2003г.; **УДОСТОВЕРЕНИЕ** за данъчна оценка № 2568/24.07.2003г. на ТДД-София, **ДО**"Люлин"; **ХАРАКТЕРИСТИКА** на апартамента от инж.Незабравка Николова Паунова- експерт оценител, с лиценз №90/14.05.1997г. на МЗХП; **ДЕКЛАРАЦИИ** по член 226 ал.1 от ДП 2броя; **ДЕКЛАРАЦИИ** за ГЖГСИС-1 брой; **ПРОТОКОЛ** от заседание на Съвета на директорите на "КАМЕКС-М" АД от 24.07.2003г.; **УДОСТОВЕРЕНИЕ** за актуално състояние на "КАМЕКС-М" АД от 05.02.2003г.; **ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР** на "КАМЕКС-ТРАНС" ООД; **УСТАВ** на "КАМЕКС-М" АД; **СПРАВКА** за сметка:203 на "КАМЕКС-ТРАНС" ООД; **КВИТАНЦИИ** за внесени местни и държавни такси.

ПРОДАВАЧ:.....
/М.Делчев/

КУПУВАЧ:.....
/К.Вълчева/

НОТАРИУС:



Им 252971, 252972

Нотариална такса по З.Нотариусите

Удостоверяван материален интерес:

Нотариус № 389
183,10 лв.

Светлин МИКУШИНСКИ
100,00 лв.

Пропорционална такса: 100,00 лв.

Обикновена такса за действие: 100,00 лв.

Доплата: Р. С. СОФИЯ 100,00 лв.

Всичко: 106,00 лв.

Сметка № 106,00

Квитанция № 29.04.2004.. г.

Вписване по ЗСЛВ

Вх. рег. № 15466 от г.

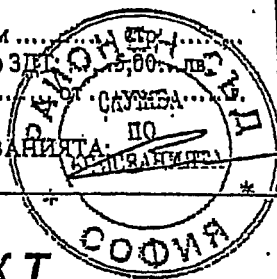
Акт № 61 том XLIX дело № 1853/04

Партидна книга : том г.

Такса за вписване по ЗЕТ: 5,00 лв.

Кв. №

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: ПО



НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ СРЕЩУ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ГЛЕДАНЕ И ИЗДРЪЖКА

№ 64 том I рег. № 1126 дело № 59 / 2004 г.

Днес 29.04.2004г. /двадесет и девети април две хиляди и четвърта година/, пред мен - Светлин Микушински - Нотариус с район на действие Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 389, в кантората ми в гр.София се явиха лицата: от една страна Димитрина Павлова Миланова от с.Доброславци, Столична община, ЕГН- 4406257050, и с л.к. № 163392282/ 27.10.2000г. от МВР София, заедно със съпруга си Антоний Стоименов Миланов от с.Доброславци, Столична община, ЕГН- 3706247046, и с л.к. № 163392270/ 27.10.2000г. от МВР София и от друга дъщеря им Милка Антоний Григорова от гр.София, ЕГН- 6205077030 и с л.к. № 161367864 / 01.08.2000г. от МВР София, и след като се убедих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1/ Димитрина Павлова Миланова и Антоний Стоименов Миланов прехвърлят на дъщеря си Милка Антоний Григорова следния свой собствен недвижим имот, придобит по дарение и реализиран строеж и находящ се в с.Доброславци, Столична община, район "Нови Искър", а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XIX- 236** /деветнадесети отреден за имот с пл.номер двеста тридесет и шест/ от квартал 18 /осемнадесети/ по регулационния план на с.Доброславци, Столична община, целия с площ 432 /четирисотин тридесет и два/ кв.м., при съседни по нотариален акт: Тодор Миладинов Колев, Васил Миладинов Колев, Трайко Георгиев Величков и шосе, а съседни по актуална скица: улица, УПИ XVIII-237, УПИ XVII-234 и УПИ XX-235 и улица, заедно с построената в това място **ДВУЕТАЖНА ДВУФАМИЛНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ съгласно проекта 79,30 /седемдесет и девет цяло и тридесет стотни/ кв.м., състояща се от три зимнични помещения в сутерена, първи и втори жилищни етажи, всеки от които се състои от дневна с кухненски бокс, две спални, една тераса, баня с тоалетна, заедно с всички други подобрения, трайно прикрепени към местото, срещу задължението на приобретателя Милка Антоний Григорова да полага грижи, обгръща с внимание и при необходимост да предоставя издръжка на всеки един от двамата прехвърлители до края на живота им, като осъществява издръжката и гледането лично, а при невъзможност чрез трето лице, включително при необходимост да им осигурява специализирана



медицинска помощ и лечение, да задоволява тяхните нужди и потребности според своите възможности, и въобще им осигури един нормален и спокоен живот, какъвто двамата са водили до момента.

Данъчната оценка на прехвърляните имоти е 3183,10 лева /три хиляди сто осемдесет и три лв. и десет ст./ съгласно Удостоверението на ДП "Нови Искър" изх. № 418 / 19.02.2004г.

2/ Двамата прехвърлители Димитрина Павлова Миланова и Антоний Стоименов Миланов си запазват всеки един от тях, заедно и поотделно пожизненото и безвъзмездно вещно право на ползване върху всички прехвърляни имоти, подробно описани в предходната точка първа на нотариалния акт.

3/ Приобретателят Милка Антоний Григорова заяви, че е съгласна и приема собствеността върху имотите подробно описани в точка първа на този нотариален акт и при посочените в същата и в следващата точка втора условия.

След като разясних на страните естеството и правните последици на сделката, която извършват и след като се уверих, че прехвърлителите са собственици на имота, които се прехвърля и че са изпълнени особените изисквания на закона, и след като страните заявиха, че представените и долуописани документи са всички такива, свързани с продавания имот, утвърдих настоящия нотариален акт. Същият се прочете на страните, и след тяхното одобрение и съгласие, актът се подписа от тях и от мен - Нотариуса.

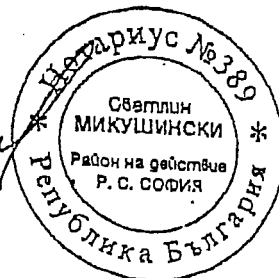
При удостоверяването на сделката се представиха следните документи установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:

1. Нотариален акт № 180 том II дело № 329 / 1968г. на I-ви нотариус СРС;
2. Удостоверение за данъчна оценка на имота - цитирано;
3. Скица на имота № 72/ 02.02.2004г на район Нови Искър;
4. Одобен на 5.7.1968г. типов прект за сградата;
5. Позволителен билет № 258/ 5.7.1968г;
6. Строителен протокол № 23 / 25.7.1968г, за даване линия и ниво;от
7. Удостоверение за раждане на приобретателя и Удостоверение за граждански брак на прехвърлителите;
8. Декларации за гражданство и гражданско състояние по чл.25 ал.6 ЗННД на двете страни;
9. Декларации по Чл.226 ал.1 от ДПК от продавачите по два бр;
10. Квитанция за внесена местен данък за прехвърлянето и държавна такса за вписване;

ПРЕХВЪРЛИТЕЛИ: 1.  ПРИОБРЕТАТЕЛ: 

2. 

НОТАРИУС: 



№ 11111. Дял. 194886, 194887. 12.2002г.
Вписано в книгата за недвижими имоти
от
Ек. от:
Съдия:

15 T
Актив 146
700ч T

ДОГОВОР
ЗА ДОБРОВОЛНА ДЕЛБА
НА ЗЕМЕДЕЛСКИ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес 18.12.2002г. / осемнадесети декември две хиляди и втора / , между долуподписаните :

1. ТИНКА ГРИГОРОВА ПОЦЕВА от гр.София, ЕГН- 3405226515 с л.к. № 16286723 изд. на 03.10.2000г. от МВР София;
2. МАРИЯ ГРИГОРОВА ГАНЧЕВА от гр.София, ЕГН- 3703306490 с л.к. № 164207841 изд. на 04.01.2001г. от МВР София;
3. ВЕРКА ГРИГОРОВА ЦВЕТКОВА от гр.София, ЕГН- 5002286510 с л.к. № 165498062 изд. на 06.08.2001г. от МВР София;

се подписа настоящия договор, с който страните доброволно прекратяват възникналата между тях съсобственост върху техните два наследствени земеделски имота, възстановени им чрез план за земеразделяне с Решение на ПК "Люлин" по Протокол № 185 / 09.02.1998г. и описани в т.1 и т.3 на констативен нотариален акт № 18 том II рег.№ 894 дело № 254 / 1999г. на нотариус № 318 и находящи се в землището на с.Филиповци, София, при следните условия:

I/ ВЕРКА ГРИГОРОВА ЦВЕТКОВА получава в дял и става изключителен собственик на НИВА находяща се в землището на с.Филиповци, гр.София, местността "Круши", с площ 0,601 дка. /шестстотин и един/ кв.м., четвърта категория, съставляваща имот № 48022 /четиридесет и осем хиляди и двадесет и две/ по плана за земеразделяне на землището на с.Филиповци, район "Люлин", Столична община, при граници: имот № 142 - полски пот, имот № 48023- нива на н-ци на Михаил Ст.Андреев, имот № 197- дере; овраг, яма на Столична община, имот № 48021- нива на н-ци на Димитър Ст.Андреев.

II/ МАРИЯ ГРИГОРОВА ГАНЧЕВА и **ВЕРКА ГРИГОРОВА ЦВЕТКОВА** получават в общ дял и при квоти 800 / 1400 /осемстотин върху хиляда и четиристотин/ за Мария Ганчева и 600 / 1400 /шестстотин върху хиляда и четиристотин/ за Верка Цветкова от следния недвижим имот: НИВА находяща се в землището на с.Филиповци, гр.София, местността "Гладно поле", дялата с площ 1,400 дка. /един декар и четиристотин кв.м./, съставляваща имот № 7013 /седем хиляди и тринадесет/ по плана за земеразделяне на землището на с.Филиповци, район "Люлин", Столична община, при граници: имот № 79- полски път, имот № 7008- нива на н-ци на Станоя Лазаров Стоичков, имот № 7006- нива на н-ци на Малин Ил.Ангов, имот № 7017- нива на н-ци на Веселин Т.Георгиев, като собствениците разпределят реалното ползване върху тази нива както следва:

2.1. **МАРИЯ ГРИГОРОВА ГАНЧЕВА** ще ползва 800 /осемстотин/ кв.м. разположени от югоизточната страна на имота, разделен по неговата дължина, като така формираната част за ползване представлява правоъгълник с размери 17,77 линейни метра откъм пътя и откъм Малин Антов и 44,97 линейни метра откъм югоизточния съсед - н-ците на Станоя Л.Стоичков;

2.2. **ВЕРКА ГРИГОРОВА ЦВЕТКОВА** ще ползва 600 /шестстотин/ кв.м. разположени от северозападната страна на имота, разделен по неговата дължина, като така формираната част за ползване представлява правоъгълник с



размери 13,41 линейни метра откъм пътя и откъм Малин Антоу и 44,80 линейни метра откъм северозападния съсед - н-ците на Веселин Т.Георгиев;

2.3.Така извършеното разпределение е задължително и за наследниците или други правоприменници на ползувателите, които следва да встъпят в правата на своите праводатели, включително и по отношение начина на реално ползване на този съсобствен имот.

2.4.Всеки от двамата ползватели , респективно техните наследници и правоприменници има право да обработва, стопансва , облагородява или застроява тази част от общия имот, която е получил за реално ползване съгласно този договор.

III/ Съделителят ТИНКА ГРИГОРОВА ПОЦЕВА не получава в дял имот, както тъй като същата е получила цялата сума от третия продаден общ наследствен имот от 1000кв.м., възстановен със същото решение на ПК, с което страните считат, че така Тинка Поцева е реализирала полагащия ѝ се дял от тези наследствени земи.

IV/ Страните заявиха, че парично уравнение на дяловете няма да правят.

V/ С подписите си под настоящия договор, страните декларират, че по този начин са прекратили възникналата между тях съсобственост върху първия описан имот и разпределили ползването върху втория, като всички техни взаимоотношения по повод същите два имота са окончателно уредени и никой от страните занапред няма да предявява към другите каквито и да са претенции по повод тези два имота.

При подписване на настоящия Договор за доброволна делба представиха следните документи:

1.Протокол № 185/9.3.98г. на ПК"Люблин"; 2. Протокол № 225/25.09.98г. за въвод във владение на същите имоти; 3.Скици на двата имота № 3106/5.9.98г. и № 1635/ 3.9.1998г. , презаверени на 20.11.2002г.; 4.Удостоверение наследници № 606/22.11.2002г. на Грозданка Стефанова Кисимова; 5.Нотариален акт за същите имоти - цитиран; 6.Данъчни оценки на двата имота;7.Декларации по чл.226 ал.1 ДПК от тримата съделители;

СЪДЕЛИТЕЛИ:

1.....
/Тинка Григорова/

2.....
/Мария Григорова/

3.....
/Верка Григорова/

На 18.12.2002г. СВЕТИН МЕКУШИНСКИ,
Нотариус в район Софийски районен съд, рег.
№ 389 на Нотариалната камара, удостоверявам
подписите върху този документ, положени от:
1.Тинка Григорова Поцева; 2.Мария Григорова
Ганчева; 3.Верка Григорова Цветкова
Всички с местожителство в гр.София.....
Акт № 146 том I рег.№ 2382 събр.такса 15,00лв.

НОТАРИУС:

Съдебна такса
4.80 лева
1971 г.
М. С. Георгиев

ПРОТОКОЛ

София 15 октомври 1971 г.

Районния народен съд 4-ти район 4-ти съставов публично съдебно заседание на 15 октомври 1971 год. в състав:

Народен съдия ИВ. СМАТРАКАЛЕВ

при участието на секретар А. Веселинова

и прокурора служи за разглеждане

дело № 705 по описа за 1971 год. докладвано от

На именното повикване в . . . час се явява:

Исците: ЕВГЕНИЯ СЕРАФИМОВА ДИМИТРОВА и съпругът и ВАЛЕНТИН ГЕОРГИЕВ ТОДОРОВ лично и с повереника си адвоката Г. Митов.

Ответника ХРИСТОБОР СЕРАФИМОВ ДИМИТРОВ лично.

Вещото лице инж. Цв. Лазаров на лице.

Даде се ход на делото и се докладва.

Вещото лице инж. Цв. Лазаров със снета самоличност в предното съдебно заседание, заявява, че е огледал процесния имот и дава писмено заключение което подържа.

Адв. Г. Митов: Доверителите ми представят удостоверение № 10805/6 от 1971 г. от Блатоевския райсъвет за семейното и имотно положение на същите.

Ответника: Представям и аз удостоверение № 10818/6 от 1971 г. издадено също от блатоевски райсъвет за семейното ми и имотно положение.

Съдът счита, че представените от страните удостоверения за семейното им и имотно положение, както и писменото заключение на в. л. ще имат значение за правилното решаване на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

Приема представените от страните описани по-горе удостоверения за семейното им и имотно положение, както и писменото заключение на вещото лице инж. Цв. Лазаров. от

Адв. Г. Митов: Предвид на това, че първоначалния парцел ХХХІ-15 от кв. 2 по плана на вилната зона "Симионово-изток" София, са обособени по силата на заповед № 32/26.7.71г. на отд. "Архитектура и Благоустройство" при Блатоевския райсъвет, в съгласие с разпоредбата на § 304 от ПЗПЗПИНИ., то страните по настоящето дело се сподваждат досежно образуваните два парцела, така:

ДЯЛ ПЪРВИ: Този дял се отнежда ^{общо} на исците: Евгения Серафимова Димитрова и съпругът ѝ Валентин Георгиев Тодоров и те го приемат. В този дял се поставя парцел № ХХІ-15 от кв. 2 по плана на вилната зона "Симионово-изток" - София, заедно с недовършената в него вила. Този парцел съдържа по графически данни 780 кв. м. и има сегашни граници: от една страна собственика на дял втори - Христофор Серафимов Димитров от две страни улица и от четвъртата страна собствениците на парцели ХІХ и ХХ.

Този дял съгласно заключението на в. л. инж. Цв. Лазаров има днешна пазарна цена 4000 лв.

ДЯЛ ВТОРИ: Този дял се дава на ответника Христофор Серафимов Димитров и той го приема. В този дял се поставя парцел № ХХІ"в"-15 от кв. 2 по плана на вилната зона "Симионово изток" - София, съдържащ по графически данни 620 кв. м. и при граници на този парцел: от две страни улици и от третата страна собствениците на дял първи: Евгения Сераф. Димитрова и Валентин Г. Тодоров.

Този дял съгласно заключението на в. л. инж. Цв. Лазаров има днешна пазарна цена 744 лв.



С така постигната между страните спогодба се ликвидира съсобствеността на горните два парцела и построената и недовършена в единия от тях вила, като за уравниване на дяловете, сметките между страните са напълно уредени и последните не си дължат нищо, за което същите се подписват под настоящата както следва:

1 /п/ Ев.Димитрова

ИСТИ:

ОТВЕТЕЖК: /п/Хр.Димитров

2. /п/ Вал.Тодоров

Съдът като взе предвид, че постигната между страните спогодба не противоречи на закона и на правилата на социалистическото обществено и с оглед на представените и приети писмени доказателства по делото,

О П Р Е Д Е Л И:

ОДОБРЯВА постигната между страните спогодба.

Осъжда Евгения Серафимова Димитрова и Валентин Георгиев Тодоров да заплатят държавна такса 60 лв. а на СЮБ о.60 лв.

Осъжда Христофор Серафимов Димитров да заплати на държавата държавна такса в размер на 11.16 лв., а на СЮБ 0.12 лв.

На вещото лице инж. Цв.Лазаров да се изплати депозита от 10 лв. на ръка.

Прекратява производството по делото.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: /п/ Ив.Сматракалев

Секретар: /п/ А.Веселинова

*Верно с оригинал
сверен: [Signature]*



117

2820

ДОГОВОР
за продажба на наследство

Днес на.....2004а в София между:

КИНА СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА от гр.София, л.п. серия "В" № 1214142 / 21.03.91а. издаден от 04 РУ на МВР София, ЕГН 2609096251

и

АНЕЛИЯ СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА от гр.София, л.к.№. 166295337 издадена на 25.10.2001г. от МВР София, ЕГН 4709256336 на основание чл. 212 от ЗЗД се сключи настоящият договор за следното:

1. КИНА СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА ПРОДАВА на гъщеря си АНЕЛИЯ СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА цялото си наследство като съвкупност от права и задължения, останало от родителите и : майка-Йордана Димитрова Керекова , починала на 06.12.1970г и баща Сефан Иванов Кереков, починал на 11.10.1990 , общо за сумата 8000 /осем хиляди лева / , която сума продавачът заяви, че е получила напълно и в брой при нотариалната заверка на настоящия договор, който служи и за разписка за получаването на сумата.

2. Наследството включва и следните недвижими имоти :

а/ 1/6 / една шеста/ идеална част от АПАРТАМЕНТ, находящ се в София, на ул. "Цар Самуил" № 17. / седемнадесет/ на третия етаж над магазините със северозточно изложение, състоящ се от три спални, кухня, клозет-баня, две антрета и два балкона, застроен на 110 /сто и десет 8 кв.м., заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ с полезна площ 8/ осем/ кв.м., ведно с ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ с полезна площ от 8 / осем / кв.м., заедно с 28/238 /двеста и осем върху двеста тридесет и осем/ от общите части на сградата и толкова идеални части от дворното място от 240 /двеста и четиридесет/ кв.м., представляващо парцел VII в кв. 354 м. "Центъра", София.

Данъчната оценка на този имот е 6603,30 / шест хиляди шестотин и три цяло и тридесет стотни / лева съгласно У-ние за данъчна оценка № 4510/07.09.04а на ДП "Триадица" София.

б/ 1/3/ една трета/ идеални части от НИВА, находяща се в гр. Бяла, цялата от 10.942 / десет хиляди и деветстотин четиридесет и два / кв.метра пета категория, м.Целините, представляваща имот 120010/сто и двадесет хиляди и десет/ по плана за земеразделяне, при съседни имоти : №№ 120036, 120035, 120034 120009, 000377 и 12001.

Данъчната оценка на този имот е 213,03 / двеста и тринадесет цяло и три стотни / лева видно от У-ние за данъчна оценка № 1800001437/10.11.04а: на ДП "Бяла".

3. АНЕЛИЯ СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА купува посоченото наследство като съвкупност от права и задължения за сумата от 8000 /осем хиляди/ лв, която сума е изплатила напълно и в брой на продавача.

ПРОДАВАЧ :

КУПУВАЧ :



На 02.12.2004г. СВЕТЛИН МИКУЦИНСКИ,
нотариус, в район Софийски районен съд, рег.№
389 на Нотариалната камера, удостоверявам
подписите върху този документ, положени от:---
КИНА СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА;-----
АНЕЛИЯ СТЕФАНОВА САРЪГЕОРГИЕВА;-----
с местожителство, гр.София-----
рег.№ ...2820.. събрана такса: 36,94 лв.-----

Н О Т А Р И У С :

ЗАБЕЛЕЖКА:

Поради възрастта и недоброто физическо състояние на продавача Кина Стефанова Саръгеоргиева, нотариалното удостоверяване на договора се извърши извън нотариалната кантора, на нейния домашен адрес, в гр.София, ул.Елин Пелин №14.

Н О Т А Р И У С :



70

12.10.2004

Вписано в книгите за вписване
 от.....20.....г. ... XVI п. ...
 Бх. рег. № 3324
 Съдия:

Акт № ...162... том ...I... рег.№ ...2326 ... / ...2004..г.

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА ОТКАЗ
ОТ ВЕЩНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

ЗА ВПИСВАНЕТО
 Взета държавна таксалв.
 по кв.№..... 20.....г.
 Деловодител:

Долуподписаната:
МАРИЯНА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА от гр.София, ЕГН-
 1304046492 с.л.к. № 186672290 изд. на 23.09.2003 г. от МВР София;

ДЕКЛАРИРАМ:

ОТКАЗВАМ СЕ от запазеното си с Нотариален акт № 07 том I рег.№ 222 дело № 07 / 2003г. на нотариус № 389 Св.Микушински пожизнено и безвъзмездно вещно право на ползване върху подробно описания в цитирания нот. акт имот, а именно: **АПАРТАМЕНТ № 40**, находящ се в гр. София, жк. "Красна поляна- втора част", бл. 046, вх. "Б", ет. VI, състоящ се от дневна, кухня и други сервизни помещения, със застроена площ 44,42 кв.м., з а е д н о с избено помещение № 17 и ведно с прилежащите му 1.548 % ид. части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото.

12.10.2004г.

ДЕКЛАРАТОР: *Тотка*

На 12.10.2004г. **СВЕТЛИН МИКУШИНСКИ**, нотариус в район Софийски районен съд, рег.№ 389 на Нотариалната камара удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
МАРИЯНА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА
 с местожителство гр.София
 Акт.№...162.. Рег.№...2326... Том...I... събрана такса: 300лв.

НОТАРИУС:

Нотариус № 389
 Светлин МИКУШИНСКИ
 Район на действие
 Р.С. СОФИЯ
 Република България



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ НА ОБЛАСТ СОФИЯ

ОДОБРЯВАМ:

(Подпис и печат)

ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ: инж.и.к. В. МАРИНЧЕВ
(име и фамилия)

регистър... 1704.....

картотека.....

АКТ № 01704.

досие (РЗ).....

РД-44-00-225/99г.

ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в...гр.София, район "Трианица".....
...ул. "Луи Айер" / старо име "Н.Каменов / № 2.....

| | |
|--|--|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: | 19.07.1999г. Област София. Отдел "Държавна собственост" |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: | чл.68, ал.1 от ЗДС, във връзка с чл.148 от ППЗДС; Заповед № РД-СК-20/14.05.1991 г. на Министерство на строителството, архитектурата и благоустройството; Заповед № РД-02-14-107/23.03.1994 г. на Министерство на териториалното развитие и строителството. |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА: | Терен с обща площ от 1550кв.м, в който влизат: 1.Паркинг с КПП на площ 960кв.м,находящ се пред сградата. 2.Сграда, състояща се от две тела: 2.1. Ниско тяло - ресторантски комплекс, на три нива: • сутерен, застроен на площ 346кв.м, състоящ се от нощен бар, вентилационно и акумулаторно помещения. • I-ви етаж/партер/,застроен на площ 220кв.м, ползващ се за дневен бар, състоящ се от зала и сервизни помещения. • II-ри етаж, застроен на площ 390кв.м, ползващ се за ресторант, състоящ се от зала, кухня, сервизен възел и складови помещения. Продължава в т.13 Забележки |
| 4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА: | ДФ "Строителни облицовки"; ДФ "КАМЕКС-ТРАНС" |
| 5. СЪСОБСТВЕНИЦИ: | няма |
| 6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ: | АДС №9994/1991г. на ТОА "Трианица" |
| 7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: | гр.София, район "Трианица", кв.120, парцел II, пл.№847, м. "Красно село-плавателен канал", ул."Луи Айер" № 2,съгласно действащия ЗРП, одобрен със Заповед №236/09.06.1978 г. и Заповед № РД 09-2-274/02.10.1997 г. |
| 8. ГРАНЕЦИ НА ИМОТА: | бул."Петко Ю.Тодоров"; ул."Луи Айер";зелена площ; паркинг; имот на "СУКМО" ЕООД, гр.София. |

ДОВЕРИЕ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА: стопанисва и управлява "КАМЕКС-ТРАНС" ЕООД на основание платено право за строеж; разрешение за строеж №437/12.07.1983 г. от СНС; Протокол обр.16 от 28.12.1987 г.; Заповед № РД-02-14-107/23.03.1994 г. на МТРС; Решение от 24.12.1991г. на Софийския градски съд, фирм. отделение, 2 с., по ф.дело №28348 по описа за 1991 г.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО: "КАМЕКС-ТРАНС" ЕООД на основание Заповед № РД-02-14-107/23.03.1994 г. на МТРС; Решение от 24.12.1991г. на Софийския градски съд, фирм. отделение, 2 с., по ф.д. №28348 по описа за 1991 г.

(Акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: (трите имена и длъжност):

...Красимир Тодоров Пеловски.....експерт.....

(ПОДПИС)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ: Продължава от т.3 Вид и описание на имота :

2.2. Високо тяло - административна сграда, десететажна, като застроената площ е:

- сутерен - 88кв.м.
- I-ви етаж /партер/ - 122кв.м.
- II-ри етаж - 108кв.м.
- III-ти до X-ти етаж вкл. - 203кв.м.

/ В застроената етажна площ са включени асансьорна клетка за два асансьора от 8кв.м, предасансьорна площадка от 10кв.м и централно стълбище 20кв.м./

Конструкция на сградата - монолитна.

Година на построяване на сградата - 1987.

Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван

материален интерес:

Пропорц. такса лв.
Обикн. такса лв.
Доп. такса лв.
Всичко лв.
Сметка Г.
Кв. N Г.

Вписване по ЗСЛВ

Служба по вписванията

Вх. рег. N от
Акт N том дело №
Партидна книга : том стр
Такса за вписване по ЗДТ: лв.
Кв. N от Г.
Съдия по вписванията:

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПРИДОБИТ ПО РЕГУЛАЦИЯ

Акт № 172 том III рег. № 18 618 дело № 573 от 2003 год.

На 25.07.2003 г. /двадесет и седми юли две хиляди и трета година/ нотариус Александър Чакъров, рег. № 310 на Нотариалната камара, с район на действие - района на Районен съд гр. София, на основание Писмо № АБ-В-41/18.07.2003 г. на Район "Лозенец", гр. София и скица № АБ-В-41/26.08.2003 г. на Район "Лозенец", съгласно Закона за устройство на територията п. 6, ал. 2 и 4 от ПР, съставих в кантората си в гр. София този нотариален акт, с който признавам **ВАСКА НИКОЛОВА МИТОВА** от гр. София, с ЕГН 3112227031 за собственик по регулация на следните недвижими имоти:

А/ 10 кв.м. /десет кв.м./ от имот план 1410 /хиляда четиристотин и десет/ от кв. 53 /петдесет и три/, които се придават към **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново", съставляващ урегулиран поземлен имот № III-1120 /трети отреден за имот хиляда сто и двадесети/ от кв. 53 /петдесет и три/ по плана на гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново", целият с площ от 528 кв.м./петстотин двадесет и осем кв.м./, одобрен със Заповед № РД-09-50-298/09.06.1998 г. при съседни на придаваемата част: имот пл. № 1410, УПИ III-1120 и УПИ VIII-658.

Б/ 60 кв.м. /шестдесет кв.м./ от имот без пл. номер, които се придават към **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново", съставляващ урегулиран поземлен имот № III-1120 /трети отреден за имот хиляда сто и двадесети/ от кв. 53 /петдесет и три/ по плана на гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново", целият с площ от 528 кв.м./петстотин двадесет и осем кв.м./, одобрен със Заповед № РД-09-50-298/09.06.1998 г. при съседни на придаваемата част: улица, имот пл. № -656, УПИ III-1120.

В/ 30 кв.м. /тридесет кв.м./ от имот пл. № 656 /шестотин петдесет и шест/ от кв. 53 /петдесет и три/, които се придават към **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново", съставляващ урегулиран поземлен имот № III-1120 /трети отреден за имот хиляда сто и двадесети/ от кв. 53 /петдесет и три/ по плана на гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново", целият с площ от 528 кв.м./петстотин двадесет и осем кв.м./, одобрен със Заповед № РД-09-50-

ИМОТИ
ДОВЕРИЕ

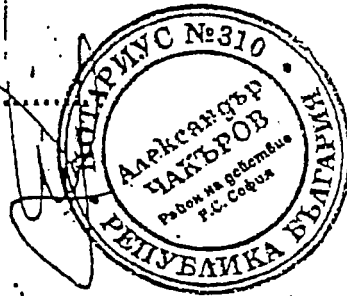
298/09.06.1998 г. при съседни на придаваемата част: имот пл. № 656, III-1120 и УПИ II-3а ЖС.

Сумата от 2600 лв. /две хиляди и шестотин лева/ за придадените места е внесена в касата на ОБ"ДЕНКОГЛУ" № 28.

Придаваемото място е придобито по силата на Заповед № РД-09-50-298/09.06.1998 г. с която е одобрен регулационен план на гр. София, м. "Витоша-Вец Симеоново".

Акът се състави по повод-Писмо № АБ-В-41/18.07.2003 г. на Район "Лозенец"-София, Нотариален акт № 187, т. X, дело 2067/94 г., Протокол по гр.дс. № 12562/1994 г. на СРС, Скица на имота.

НОТАРИУС:.....





НАРОДНА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
СОФИЙСКИ ГРАДСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ ЛЕНИНСКИ РАЙОНЕН НАРОДЕН СЪВЕТ

ОДОБРЯВАМ:

Председател на изпълкома на

районен народен съвет — София



Подпис: /M/

А К Т № 3454

ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

находящ се в гр. (с.) СОФИЯ
ул. (местност) "Гр. Игнатиев" № 46

Подписаният Мария Николова Шипковенска на длъжност инспектор
при отдел "ДЪРЖАВНИ ИМОТИ" при ЛЕНИНСКИ районен народен съвет — София при свидетели
Недежда Тодорова 2. Спирidon Стрелков
съставям настоящия АКТ на основание чл. 6 от Закона за собствеността и чл. 21 от Правилника за държавните имоти
като **ОБЯВЯВАМ и ЗАЕМАМ** за държавен недвижимия имот, находящ се в гр. София (местност
ул. "Гр. Игнатиев" № 46 етаж
бивша собственост на СГНС

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Дата и място на съставянето на акта | 15.XII.1971г. - гр. София |
| 2 | На какво основание се одържавява имота и от коя дата се счита държелея | Баловед № 233/13.VI.1970г. на отдел "Архитектура и благоустройство" при СГНС |
| 3 | КАКВА ЧАСТ СЕ ОДЪРЖАВЯВА (целият имот или идеална част от него) ВИД (къща, апартамент, магазин, гараж и др.) МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ (ул. №, етаж, квартал, парцел) обща площ, застроена и не-застроена. ОПИСАНИЕ (стан, антрета, холове, кухни и др. спомагателни помещения) ГРАНИЦИ на имота, на сепаратните помещения (мазета, тавани, и пр.) и на целия имот | Дворно място / 17.20/ид. части/ от 312.35 кв.м., магазин в партерният етаж на масивната жилищна сграда, със застроена площ 196 кв.м., съставляващо пл. 9, пар. IV-419, м. "Центъра" |
| 4 | Когато е застроена сградата. | през 1912 год. |
| 5 | Данъчна оценка. | стойност 6238.78 лв. |
| 6 | При заемане на идеални части оценката да се вишне за целия имот и имената на собствениците и притежателите от тях идеални части. | |
| 7 | Наименование на учреждениято или предприятието, на което е отстъпен имотът за ползване. № и дата на М-ското постановление или решение. | Модна къща "Валентина" |
| 8 | Свидетели: 1. /M/ 2. /M/ | <input type="radio"/> Съставител на акта: /M/ (печат) |

Актът се попълва на машина в един екземпляр за градовете, а за имоти в селата — в два екземпляра — чл. 21 от Правилника за държавните имоти. Недържавни недвижимия имоти, записани в актовете книгите като държавни, се описват от книгите и предават на собствениците им по реда на чл. 25 от същия правилник.



ПРАВНИ ПРОБЛЕМИ НА ИПОТЕЧНОТО
КРЕДИТИРАНЕ.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Целта на настоящото обучение е да се запознаете с правните аспекти на ипотечното кредитиране в България. Последователно ще се спрем на видовете ипотечни кредити, на процедурата за разглеждане на молбата за кредит, на основните изискуеми документи, които кредитоискателите следва да представят пред банката с оглед разрешаване на кредита и на самото усвояване. Отделно ще се спрем на видовете ипотеки – законова и договорна. Познаването на посочената по-горе материя от Ваша страна, включително и практическите изискванията на банките, ще от особено значение при първоначален контакт с клиентите Ви и при бъдещата работа с тях с оглед спестяване на време и нерви на тези от тях, които за закупуването на предлагания от Вас имот са подали молба за кредит. Особено важно е още при първоначалния разговор с клиента, когато се идентифицира нуждата от кредит, да се посочат всички изисквания на банките към един евентуален кредитоискател.

Като резултат от обучението се очаква познаването на основните видове кредитни юридически процедури и документи по форма и съдържание, което ще повиши качеството на Вашата работа като брокери на недвижими имоти.

Следва да имате предвид, че познаването на основните юридически процедури и документи, необходими за разглеждане на една молба за кредит от правна страна с цел изготвяне на правно становище в банката, ще спомогне за бързото и безпрепятствено усвояване на кредита, тъй като при нарасналия обем на работа в банките една добре окомплектована молба за кредит ще бъде разгледана с предимство и няма да бъде връщана и разтакавана. Обикновено в банките един юрист подпомага работата на десетки кредитни специалисти, като обслужва едновременно няколко клона. Познаването процедурите, на изискванията към представяните юридически документи и пълното окомплектоване на кредитната преписка с необходимите юридически документи, ще намали времето за изготвяне на правно становище по нея, и особено ще ускори процеса по разрешаване и усвояване на кредита.

Структурата на изложението ще бъде изцяло ориентирана практически като изясняването на правната материя ще става в контекста на последователното изясняване на основните правни процедури, свързани с ипотечните кредити - процедурите за кандидатстване за кредит и на необходимите за изготвяне на правно становище документи, които следва да бъдат представяни пред банката като приложения към молбата за кредит.

II. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА И ВИДОВЕ ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ

2.1 Обща характеристика на ипотечния кредит

Ипотечният кредит е дългосрочен кредит за закупуване, ремонт, реконструкция и/или строителство на недвижим имот от физически лица.

Ипотечният кредит се предоставя на физически лица, които отговарят на следните условия:

1. да имат постоянно местожителство (постоянен адрес) в България;
2. да са на възраст, която заедно със срока на кредита да не надвишава 60 години за жени и 63 години за мъже.
3. да работят по:

ИМОТИ
ДОВЕРИЕ

- а) трудов договор, с изключение на трудов договор с изпитателен срок, по заместване или по чл.68, ал.1, т.4 от КТ;
- б) граждански договор, да упражняват свободна професия и други;
4. да имат доказани доходи, които са достатъчни за погасяване на вноските и лихвите по кредита;
5. да имат съотношение Дълг/Доход

Кредити в лева - Коефициентът Месечна вноска/Нетен Доход да е до 50%

Кредити в евро - Коефициентът Месечна вноска/Нетен Доход да е до 40%

6. След изплащане на месечната вноска да остава определена сума - например 100 лева за пълнолетен член на семейството и 50 лева за всяко лице до 18 год, а за едночленно домакинство - 150 лева.

*Коефициентът (Нетен доход/-Дълг)/100*брой пълнолетни лица в семейството и 50*брой деца в семейството или 150*за едночленно домакинство > 1, където*

Дълг: месечни погасителни вноски и лихви по настоящия и други кредити към банката и/или други банки и лизингови вноски на кредитоискателя и съпругата му.

Нетен Доход: месечен семеен доход след облагане с данъци и задължителни осигуровки.

Максимален размер на ипотечните кредити в банките е различен – обикновено е BGN 200 000/EUR 100 000, или е без ограничение.

2.2. Видове ипотечни кредити

2.2.1. Ипотечен кредит за закупуване на недвижим имот:

1. Ипотечен кредит за закупуване на недвижим имот е този, при който като обезпечение се приема закупувания имот. Върху недвижимия имот се учредява законова ипотека при положение, че продажната цена, посочена в нотариалния акт за покупко-продажба, е в размер не по-малко от размера на отпуснатия кредит. В нотариалния акт за покупко-продажба задължително трябва да се посочи каква част от цената се заплаща чрез банков кредит. Средствата по кредита се превеждат директно на продавача.

2. В случай, че продавачът и купувачът желаят да осъществят продажбата по данъчна оценка и тя е по-ниска от размера на отпуснатия кредит се сключва договор за кредит за закупуване и ремонт на недвижим имот и върху имота се учредява договорна ипотека. В договора за кредит трябва да се посочи каква част от кредита е за закупуване и каква за ремонт. Частта за закупуване се превежда директно на продавача.

3. Ипотечен кредит за закупуване на недвижим имот е и този, при който като обезпечение се приема недвижим имот, различен от закупувания или собственост на трето лице. В случая се учредява договорна ипотека върху този имот.

2.2.2. Ипотечен кредит за ремонт и реконструкция на недвижим имот:

1. Обезпечава се с учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, като като това може да бъде ремонтирания имот или друг, както няма значение чия собственост е предлагания като обезпечение имот¹.

¹ Забележка: Когато обезпечението е сграда с прилежаща земя при оценяването се включва и земята, в която е построена, което означава че се кредитира и вписва ипотека върху цялата съвкупност.

2.2.3. Ипотечен кредит за строителство на недвижим имот:

1. Обезпечава се с учредяване на договорна ипотека върху друг недвижим имот, достигнал минимум фаза "груб строеж" по смисъла на ЗУТ, без значение чия собственост е. Като обезпечение може да се приеме земята, върху която ще се строи.

2. Обезпечава се с учредяване на договорна ипотека върху земята, върху която ще се строи и върху бъдещата сграда. В случая кредитоискателят трябва да е собственик на земята, да има разрешение за строеж и одобрени архитектурни (инвестиционни) проекти. Кредитът се отпуска на траншове според етапа на строителство на сградата.

| | |
|--|--|
| Вид на имота, който банките приемат за обезпечение по този вид кредити | <ul style="list-style-type: none">• Монолитен недвижим имот със стоманобетонна конструкция и други масивни сгради: ИЕС + срок на кредита - до 60 години вкл.;• Панел: ИЕС + срок на кредита - до 50 години вкл.;ИЕС – изминал експлоатационен срок |
|--|--|

Максималният срок за погасяване на ипотечните кредити в банките е различен – максимумът е до 20 години включително.

II. ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ И ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ НА МОЛБА ЗА ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ

При първоначалния контакт с банката банковият служител запознава клиента с условията за отпускане на ипотечен кредит. Банковият служител предлага на кредитоискателя различни варианти на срокове и размери на вноските и му представя формуляри и списък с необходимите документи за кандидатстване за кредит

Документи за кандидатстване за ипотечен кредит

При кандидатстване за ипотечен кредит, се представят следните документи:

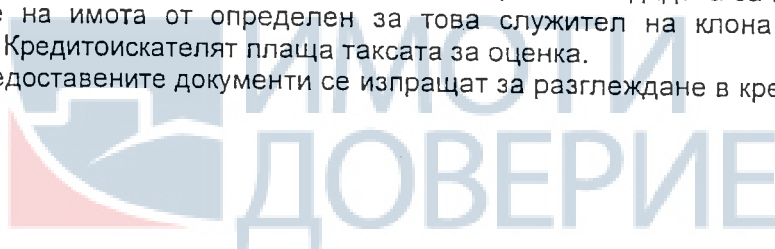
1. Документ за самоличност;
2. Молба – декларация;
3. Документи съгласно списък, необходими за изготвянето на правно становище по молбата за кредит: Подробно ще се спра на видовете и същността на тези документи по-долу.
4. Документи за доказване на доходите
5. Документи за кредитоискателите
6. Документи за ипотекарните длъжници - физически лица с регистриран ЕТ или съдружници в Събирателни дружества и ипотекарни длъжници - юридически лица;
7. Документи, свързани със застрахователния пакет към кредита;
8. Документи относно имота;

При приемането на Молбата и документите за кредит, кредитоискателят плаща таксата за разглеждане на молбата за кредит.

Банковият служител сравнява декларираните данни с представените от страна на клиента документи и извършва проверка на лицата от домакинството за наличие на недеklarирани задължения към банките(само за контрол върху коректността на декларатора).

Банковият служител организира с помощта на кандидата за кредит посещение и оценяване на имота от определен за това служител на клона или от независим оценител. Кредитоискателят плаща таксата за оценка.

Предоставените документи се изпращат за разглеждане в кредитния център.



Процедури при одобряване и подписване на договор за ипотечни кредити и процедури при подготовка за усвояването на ипотечния кредит

При разрешаването на ипотечните кредити, се спазват следните процедури:

1. Решение от КЦ на банката се взема съгласно пълномощията, определени от конкретната банка.
2. При необходимост от допълнителни документи те се изискват
3. При отказ на кредита се получава отговор на молбата и се информира кредитоискателя за отказа.
4. Обикновена в банките юридическата работа по молбата за кредит започва след одобрението на финансовата част. При одобрение на кредита молбата за кредит постъпва за правно становище и служителят на клона, отговорен за кредита, може да информира клиента, че кредитът е одобрен при условие, че липсват правни пречки, свързани с обезпечението.

При подписване на договор за ипотечен кредит, се спазват следните процедури:

1. След одобрение на кредита и положително правно становище, банковият служител уведомява клиента и му открива разплащателна сметка, в случай че той няма такава.
2. Банковият служител подготвя Договор за кредит и Уведомително писмо до продавача на имота. При кредитиране на строителство, реконструкция, ремонт и т.н. – само Договор за кредит.

След подписването на договора Банковият служител :

1. При кредитиране на покупка на имот, предоставя екземпляр от Договора на кандидата и изпраща Уведомителното писмо до продавача с обратна разписка;
2. При кредитиране на строителство, реконструкция, ремонт предоставя на клиента екземпляр от Договора за кредит.

Процедури при усвояването

При усвояване на ипотечен кредит, се спазват следните процедури:

1. Банковият служител се осведомява от продавача и купувача за деня (датата) на покупко-продажбата и уведомява клиента да съгласува с нотариуса и упълномощеното от банката лице дата и час за учредяване на ипотека.
2. При кредитиране на покупка на имот Банковият служител уведомява клиента да представи проекта за нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, в който трябва да залегне клауза, че средствата по кредита се изплащат на продавача след прехвърляне на собствеността, вписване на законна ипотека върху имота и представяне на удостоверение за тежести, от което да е видно, че Банката е първи по ред кредитор².
3. Банковият служител получава от продавача или кредитополучателя препис на нотариалния акт за покупко-продажба при кредити за покупка и оформя получаването с дата и подписи за "предал" и "приел". Изготвя се проектът за законова или договорна ипотека.
4. Представител на банката се явява пред нотариус за учредяване на ипотека (при предварително съгласуване на точната дата и час с клиента и нотариуса). Договорна ипотека при ипотечни кредити за ремонт и строителство се учредява след подписване на договора за кредит. Клиентът осигурява удостоверение за тежести върху имота, от което е видно, че единствената тежест е банковата ипотека.
5. При кредитиране покупка на имот, ако се установи, че междувременно върху имота има други тежести, оторизиран служител от банковия клон изпраща до

² Не се счита за тежест вписания преди учредяване на ипотека договор за заем по реда на чл. 237 ЗЗД.

- продавача уведомително писмо, в което се поставя срок за заличаване на тежестите, след изтичането на който ангажиментът на банката по плащането отпада. Ако се установи, че имотът вече е продаден от купувача, служителят незабавно изготвя и след подписване изпраща до продавача уведомително писмо, че ангажиментът на банката по плащането отпада.
6. При учредяване на обезпечението и представяне на удостоверение за тежести с вписана първа по ред ипотека в полза на конкретната банка банковият служител подава нареждане в системата за кредитиране за усвояване на кредит.
 7. При кредитиране на покупка на недвижим имот Банковият служител се свързва с продавача и се осведомява за начина и датата на усвояване на парите по плащането (касово теглене от продавача или прехвърляне по сметка, посочена от продавача) и го уведомява за изпълнение на операциите;

Усвояване

Средствата от кредита се превеждат по разплащателна сметка на кредитополучателя, като при кредитиране закупуване на имот, средствата се блокират по сметката на кредитополучателя, след което се изплащат на каса или превеждат служебно по сметка в същата или др. банка на продавача на недвижимия имот;

Издължаване

Ипотечният кредит се издължава на равни месечни анюитетни вноски с последна уравнителна.

Обезпечение

За обезпечаване на ипотечните кредити се вписва законова или договорна ипотека /в зависимост от предназначението на кредита/ в полза на банката на недвижимия имот, който се приема за обезпечение. По долу ще разгледаме същността и видовете ипотечи.

При кредитиране на строителство при учредено право на строеж може да се ипотекира и самото право на строеж, надстрояване или пристрояване като допълнително обезпечение.

Оценка на имота

Имотът, който служи за обезпечение, се оценява от служител на банката или външен лицензиран оценител.

За оценки от външен лицензиран служител, банков служител изготвя Протокол за оглед и потвърждаване на оценката.

Самоучастие на клиента

Самоучастието, което изискват банките обикновено за кредити в лева е минимум 20% от стойността на оценката, която банката прави за имота, но не по-малко от 20% от цената по предварителен договор при кредитиране на покупка на имот с цел недопускане на реално финансиране повече от 80%.

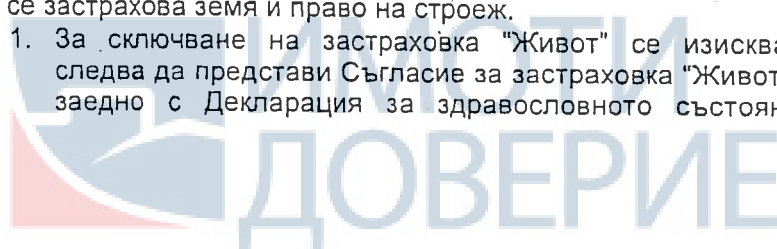
За кредити в евро клиентите осигуряват минимум 30% от стойността на оценката, която банката прави за имота, но не по-малко от 30% от цената по предварителен договор при кредитиране на покупка на имот с цел недопускане на реално финансиране повече от 70%;

Застраховки (пълен застрахователен пакет към договора за кредит)

Банките обикновено застраховат живота на клиента и имота, приет като обезпечение, за своя сметка, като разходите за застраховките са включени в лихвените условия.

Не се застрахова земя и право на строеж.

1. За сключване на застраховка "Живот" се изисква кредитоискателят следва да представи Съгласие за застраховка "Живот" за всички кредити, заедно с Декларация за здравословното състояние, професията и



дейността на застрахования или Медицински документи по списък, изготвен от застрахователя;

При непредставяне на необходимите документи или отказ на избория от Банката застраховател да застрахова кредитоискателя задължението за застраховане отпада и кредитът не може да бъде разрешен.

Такси и комисиони

Таксите и комисионите в банките се различават по размер, но по видове са по същество еднакви. Например на ОББ АД по ипотечните кредити са както следва³:

| | |
|---|--|
| Разглеждане на документи | BGN 20 |
| Всяка оценка на имот: | BGN 120 - оценка за апартамент; BGN 120 + 20% за всеки следващ етаж – оценка за къща |
| За учредяване на ипотека | Действителните разходи по учредяването и вписването. Когато срокът на кредита е над 10 г., след изтичане на 10 – те години клиентът заплаща и таксата за подновяване на ипотека; |
| За управление /еднократно върху размера на кредита/ | 1,5%; |
| За предсрочно погасяване | 5% върху предсрочно погасената сума |

Решение за отпускане на ипотечен кредит

Решение за отпускане на ипотечен кредит се взема според Кредитната политика и процедури на съответната банката от съответното ниво на кредитния орган.

III. СЪЩНОСТ НА ИПОТЕКАТА. ДОГОВОРНА И ЗАКОНОВА ИПОТЕКА

По своята същност ипотека е субективно право, учредено в полза на кредитора, по силата на което той има привилегията на предпочитително удовлетворяване от цената на недвижимия имот след осъществяване на принудителната публична продажба на същия.

Съществуват два вида ипотеки – законова и договорна. Съгласно чл. 43 от Закона за банките върху недвижимите имоти и вещните права върху тях, придобити изцяло или частично чрез ползване на банков кредит, банката има право на законна ипотека. Законната ипотека се учредява по молба от кредитора, като нотариус заверява подписа на кредитора, след което молбата се вписва в службата по вписвания. Договорната ипотека представлява договор за учредяване на ипотека под формата на нотариален акт, който също се вписва в службата по вписвания. За да се учреди законова ипотека в нотариалния акт за покупко-продажба на имота трябва да бъде записано, че цялата цена или част от цената (като в този случай се посочва точната сума на кредита) се заплаща чрез кредит от банка. От гледна точка на нотариални такси законовата ипотека е по-евтина.

Ако клиентите искат продажбата да мине по данъчна оценка в договора за кредит трябва да пише, каква част от размера на кредита е за закупуване на недвижимия имот, а останалата част от размера на кредита ще послужи за ремонт на недвижимия имот. Така частта, посочена за заплащане на цената на имота, се превежда директно на продавача, а другата част се усвоява на касата от кредитополучателя. В този случай в писмото до продавача не трябва да се пише, че цялата сума ще се преведе по негова сметка, а да се посочи съответната част от кредита.

Когато кредитът е разрешен под условие кредитоискателят да представи допълнителни документи, писмото до продавача за разрешения кредит се изпраща едва след представяне на поисканите документи

Като обезпечение могат да се приемат всички видове недвижими имоти, не само жилища.

Ако като обезпечение се предложи имот, закупен от публичен изпълнител, трябва да е минал едногодишен срок от публикуване на възлагането в държавен вестник, защото в този период съществува теоретична вероятност някой да предяви иск за доказване на правата си върху този имот (чл.199, ал.2 от ДПК).

Съществува разлика между имот в режим на съпругеска имуществена общност (СИО) и имот, представляващ семейно жилище. Налице е СИО, когато вещите и правата върху вещи, както и паричните влогове, придобити от съпрузите през време на брака в резултат на съвместен принос, принадлежат общо на двамата съпрузи независимо от това, на чие име са придобити, като съвместния принос се предполага до доказване на противното. Едно жилище е семейно, когато е лична собственост на единия съпруг, но семейството живее в това жилище. В случая за извършването на разпоредителни действия с този имот, каквито са продажбата и ипотечирането, е необходимо нотариално завереното съгласие на съпруга-несобственик. Тъй като не винаги може да се установи със сигурност в кое точно жилище живее семейството препоръчително е винаги да се изисква декларация на съпруга-несобственик. Когато един имот е придобит на името на ЕТ се изключва режима на СИО и собствеността принадлежи на ЕТ.

Когато развод на български гражданин е постановен в чужбина не е достатъчно да се представи легализиран превод на чуждестранното съдебно решение. Необходимо е да се проведе производство по екзекватура пред Софийски градски съд, с което чуждестранното съдебно решение да се признае в България. До този момент съгласно българското право съпрузите са в брак с всички произтичащи от това последици.

Държавните и общински имоти се продават с обикновен писмен договор, ако договорът е сключен от 1996г. насам – задължително се вписва в службата по вписвания. Ако имот се продава от търговско дружество – собственост на общината или на държавата, формата е нотариален акт, тъй като имотът принадлежи на юридическото лице, а не на държавата или общината.

NB! Същността на ипотеката, подробности относно видовете ипотечи – договорна и законова, ще бъдат детайлно разгледани в рамките на лекцията.

IV. НЕОБХОДИМИ ДОКУМЕНТИ ЗА РАЗРЕШАВАНЕ И ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРАВЕН АНАЛИЗ ПО МОЛБАТА ЗА ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ

Тук са представени обичайните документи, които се изискват от банките, за да преценят целесъобразността от кредитиране и правната перфектност на кредитната и обезпечителните сделки.

Настоящият списък с документи важи за ипотечни кредити, но същият следва да се прилага и за потребителски кредити с ипотечка, тъй като на практика обезпечаването става по еднакъв начин.

I. Документи за кандидатстване за ипотечен кредит:

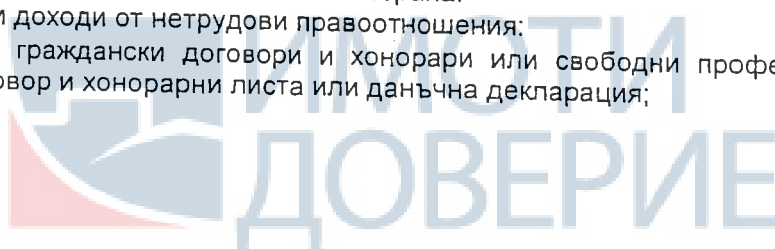
1. Молба-декларация;

2. Документи за доказване на доходите:

2.1. При трудови/служебни правоотношения - справка-декларация за размер на доходите и срок на трудовия договор на кредитоискателя и съпруга/та /по образец/. Доходи от чужбина се признават със същите документи – служебна бележка от работодател, официално преведена с Апостил или легализиран превод, превод на разрешение за работа от съответната страна.

2.2. При доходи от нетрудови правоотношения:

- При граждански договори и хонорари или свободни професии – граждански договор и хонорарни листа или данъчна декларация;

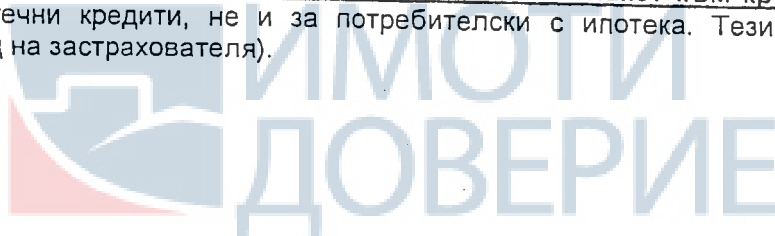


- При наеми – договор за наем и/или данъчна декларация по чл.41 от ЗОДФЛ и документ за собственост на недвижимия имот, отдаван под наем (копие). Не е задължително договорът за наем да бъде нотариално заверен или вписан в Службата по вписвания при съответния районен съд. Обикновената писмена форма е напълно достатъчна, независимо от срока на договора за наем. При учредено право на ползване наемодател е ползвателя, а не собственика;
 - При дивиденди – депозитарна разписка / временно удостоверение/акции;
 - При приходи от лихви – договор за депозит и извлечение от сметка;
 - При приходи от пенсия - разпореждане на РУСО/СУСО;
- 2.3. При дейност като ЕТ – последната данъчна декларация по чл.41 от ЗОДФЛ и отчет за приходи и разходи (ОПР) за изтекъл период;
- 2.4. При доход като съдружник (дивидент) в ООД и ЕООД - решение на Общо събрание на съдружниците за разпределение на печалбата и данъчна декларация по ЗКПО за периода, за който се разпределя печалбата или документ за платен данък дивидент.
- 2.5. При доход от възнаграждение като управител на ООД и ЕООД:
- Удостоверение за актуално състояние, копие от договор за управление, решение на Общото събрание за определяне на неговото възнаграждение, ОПР
3. Ако кредитополучателят или съпругът/ата получават приходи като членове на управителни или контролни органи или представляват търговци – удостоверение за актуално състояние, копие от договор за управление и решение на Общото събрание за определяне на неговото възнаграждение;
4. Удостоверения за наличие или липса на данъчни задължения от Териториалната данъчна дирекция по местоживееене за купувача и съпруга/та. Когато като обезпечение се приема имот на трети лица тези удостоверения се представят за собствениците на имота. Удостоверенията за липса на данъчни задължения се издават от данъчното подразделение по местоживееене/адрес на управление на ипотекарния длъжник/кредитополучателя;
5. Удостоверение за семейно положение, ако кредитополучателят не е посочил съпруг/а. Тези удостоверения се издават от общинската или районната администрация (служба ЕСГРАОН) по местоживееене на ипотекарния длъжник/кредитополучателя;
6. Удостоверение за сключен граждански брак за ипотекарните длъжници (собствениците на имота, предлаган като обезпечение);
7. Копие от личен регистрационен картон от служба "ЕСГРАОН" на ипотекарен длъжник в случай, че предлаганият за обезпечение имот е придобит преди настоящия брак и от други документи не става ясно какво е било семейното положение по време на придобиването на имота (не се отнася за случаите, когато имотът е придобит чрез дарение или по наследство).

II. Ако ипотекарните длъжници са физически лица, които имат регистрирана фирма на ЕТ или са съдружници в Събирателни дружества, както и когато ипотекарните длъжници са юридически лица, се представят следните документи:

8. Удостоверение за актуално състояние – от окръжния съд по седалище на търговеца, съответно СГС,
9. Удостоверение за наличие или липса на данъчни задължения – от ДП по седалище на търговеца;
10. Удостоверение от РУСО/СУСО за липса на задължения към осигурителните фондове – от съответното РУСО по седалище на търговеца.
- Всички удостоверения от данъчните служби (по 182 от ДПК или за данъчни оценки) задължително трябва да са от текущата година, тъй като ако са от предходна година не важат.

III. Документи, свързани със застрахователния пакет към кредита: (важи само за ипотечни кредити, не и за потребителски с ипотека. Тези документи са по образец на застрахователя).



За всички Ипотечни кредити: Съгласие за застраховка "Живот и Уведомление за Застраховка "Живот" , Декларация за здравословното състояние, професията и дейността на застрахования, Медицински документи по списък

IV. Документи относно имота, който ще служи като обезпечение по кредита:

14. Удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот – при ипотечни кредити за закупуване на недвижим имот задължително трябва да фигурират всички съсобственици, в противен случай не може да стане сделка за покупко-продажба. Данъчните оценки се издават на основание декларации, подадени от самите данъчно задължени лица, затова нерядко се допускат грешки. Например, ако имотът е закупен само от единия съпруг и в данъчната декларация се посочи само той – в данъчната оценка ще излезе само неговото име, а съгласно семейния кодекс имотът е СИО;

15. Удостоверение за тежести върху имота от Службата по вписвания – банките обикновено изискват те да отразяват минимум 10 годишен период от датата на издаване на удостоверението;

16. Документи за собственост на недвижимия имот: Те могат да са следните видове документи:

- Нотариален акт за покупко-продажба, замяна или прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане;
- Договор за покупко-продажба на държавен или общински имот;
- Констативен нотариален акт за собственост;
- Договор за доброволна делба или протокол за съдебна делба;
- Завещание, придружено с документа за собственост на наследодателя;
- Постановление от съдия-изпълнител или от публичен изпълнител за възлагане на имот от публична продажба.
- Друг документ за собственост

В случай, че се представи констативен нотариален акт, протокол за съдебна делба или договор за доброволна делба, издадени до 10 години от подаване на Молбата за кредит, се изискват документите на основание, на които е съставен /с изключение на констативни нотариални актове за обекти в ЖСК или за собственост по давност/. При констативен нотариален акт за собственост по давност да се представи копие от постановлението на нотариуса по нотариалното дело. В случай, че от констативния Нотариален акт не може да се направи категоричен извод за законността на сградата се изисква документ за нейната законност, независимо от годината на съставяне на Нотариалния акт.

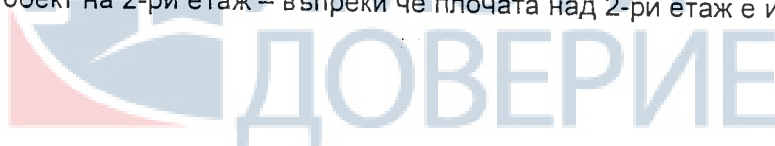
17. Скица за имота, ако ипотекарните длъжници са собственици на земя или идеални части от земя (издадена до 6 месеца от подаване на молбата за кредит);

18. Предварителен договор за покупко-продажба, в случай че се кредитира закупуване на имота (ако има подписан). Да се има предвид, че предварителният договор не е задължителен за сключването на окончателен договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт, затова ако страните не са подписали такъв, кредитоискателят да не бъде задължаван да подписва такъв.

19. Когато се налага да се докаже степен на завършеност на сграда се представят документ за собственост на земята или за учредяване на право на строеж, разрешение за строеж, одобрени архитектурни проекти и един от следните документи:

- разрешение за ползване;
- удостоверение от общината за степен на завършеност;
- Протокол Образец 15;
- Протокол Образец 16;
- Протокол за определяне на строителна линия и ниво със заверена кота "било".

Не е достатъчно в данъчната оценка да пише, че имотът е в груб строеж, защото данъчната оценка се съставя според декларацията, подадена от собственика. Ако се продаде правото на строеж при достигнат груб строеж и обратното, ако се продаде правото на собственост при недостигнат етап на груб строеж, ще се сключи нищожна сделка. Ако проектираната сграда е например с 6 етажа, построени до момента са 4 и се продава обект на 2-ри етаж – въпреки че плочата над 2-ри етаж е изградена, нямаме



груб строеж на 2-ри етаж и трябва да се продава право на строеж. Грубият строеж се отнася за цялата сграда, а не за отделните етажи. Съгласно ЗМДТ 50% и 75% завършено строителство означава груб строеж.