



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

КАМАРА НА ЧАСТНИТЕ СЪДЕБНИ ИЗПЪЛНИТЕЛИ

Частен съдебен изпълнител
РЕГ. № 804
ДЕЛЯН НИКОЛОВ
РАЙОН НА ДЕЙСТВИЕ -
ОКРЪЖЕН СЪД - БУРГАС
Изх. № 34926/ 02.10.2026
БУРГАС, 02.10.2026

ИЗП. Д. № 20268040400268

ОБЯВЛЕНИЕ ЗА ЕЛЕКТРОНЕН ПУБЛИЧЕН ТЪРГ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ПО РЕДА НА ЧЛ. 501а ГПК

Обявявам по изпълнително дело № 20268040400268, Първа публична продажба на имущество собственост на ДИМИТЪР РАДОСЛАВОВ РУЛЕВ

ПРОДАВАНО ИМУЩЕСТВО

1/2 ид.ч. /една втора/ идеална част от АПАРТАМЕНТ в гр. СВЕТИ ВЛАС, общ. НЕСЕБЪР и 75.00 кв.м. ид. части от ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ, а именно:

75 кв.м. /седемдесет и пет квадратни метра/ идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 11538.502.69 /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем, точка, петстотин и две, точка, шестдесет и девет/, находящ се в гр. Свети Влас, общ. Несебър, обл. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.10.2005 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед № КД-14-02-1433/16.09.2013 г. на Началник на СГКК Бургас, с административен адрес на поземления имот: гр. Свети Влас, Сирена, целия с площ от 9 443 кв.м. /девет хиляди четиристотин четиридесет и три квадратни метра/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: 6018, квартал: 9, парцел: V, съседи: 11538.502.60, 11538.502.267, 11538.502.68, 11538.502.266, 11538.502.265, 11538.502.59, които 75 кв.м. идеални части са собственост на ДИМИТЪР РАДОСЛАВОВ РУЛЕВ, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан под акт № 40, том 25, дв.вх.рег. № 7634/18.09.2013 г. АВ - СВ Несебър и 1/2 /една втора/ идеална част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 11538.502.69.15.4 /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем, точка, петстотин и две, точка, шестдесет и девет, точка, петнадесет, точка, четири/, находящ се в гр. Свети Влас, общ. Несебър, обл. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.10.2005 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: гр. Свети Влас, Сирена, ет. 0 /нула/. Самостоятелният обект се намира на етаж 0 /нула/, в сграда с идентификатор № 11538.502.69.15 /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем, точка, петстотин и две, точка, шестдесет и девет, точка, петнадесет/, брой етажи: 2 /два/, предназначение: Сграда със смесено предназначение. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 11538.502.69 /единадесет хиляди петстотин тридесет и осем, точка, петстотин и две, точка, шестдесет и девет/. Предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 2

гр.БУРГАС, ул. Славянска №71 ет.3, 056/825202 ; email : nikolov804@gmail.com

/две/, площ по документ: 78.96 кв.м. /седемдесет и осем цяло и деветдесет и шест стотни квадратни метра/, прилежащи части: 3.49 кв.м. /три цяло и четиридесет и девет стотни квадратни метра/ идеални части от общо антре и 20.30 % /двадесет цяло и тридесет стотни процента/ идеални части от общите части на сградата, Ниво: 1 - съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: 11538.502.69.15.5, 11538.502.69.15.7, 11538.502.69.15.6; Ниво: 2 - съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 11538.502.69.15.5, 11538.502.69.15.7; под обекта: няма; над обекта: 11538.502.69.15.7,

Имотът се намира в гр. Свети Влас, общ. Несебър - утвърден черноморски курорт в северната част на Несебърския залив, в близост до к.к. Слънчев бряг и до яхтеното пристанище „Марина Диневи“, в район с изградена инфраструктура. Поземленият имот е в урбанизирана територия с начин на трайно ползване „комплексно застрояване“, ограден, застроен и облагороден, с възможности за паркиране. Прилежащата зона с широчина около 10 м е оградена и с настилка от бетонови плочи. Имотът се намира в непосредствена близост до морския бряг и плажната ивица, което е определящото предимство на местоположението. Подходящ е за сезонно ползване.

Сграда с идентификатор № 11538.502.69.15 е двуетажна, част от група нискоетажни сгради, изградени в свързано застрояване в поземления имот. Сградата е въведена в експлоатация през 2002 г., тоест към датата на оценката действителната ? възраст е 24 години. Изградена е с масивна конструкция и тухлена зидария, свързана е с градските мрежи на инженерната инфраструктура - електрозахранване, водоснабдяване и канализация.

Обектът е разположен на етаж 0 /нула/ и е на две нива. В обекта фактически са обособени две студиа, всяко със самостоятелен вход и санитарен възел. Двете студиа ползват общ коридор и стълбище, като всяко от тях има и излаз към вътрешния двор. Второто ниво представлява стълбищна площадка. Врати - дървени, таблени. Дограма - PVC, стъклопакет. Подови настилки - теракот. Стени и тавани - измазани и боядисани. Ел. ключове, контакти и осветителни тела - поставени. Кухненските кътове са оборудвани с кухненски шкафове с мивки със смесителни батерии, абсорбатори и котлони. Санитарните възли са оборудвани по предназначение, поставени са бойлери „Ariston“. Във всяко от студиата е монтиран климатик - съответно „LG“ и „Midea“. Складовото помещение е преградено и обзаведено с метални рафтове. Обектът не е добре поддържан. Наличието на завършени настилки, дограма и обзавеждане не компенсира натрупаната отложена поддръжка при сграда на 24 години в морска (солена) среда и при сезонен режим на експлоатация. Обстоятелството е отчетено в разходния подход като обезценяване за строителни недостатъци и повреди и в сравнителния подход като корекция по фактор „състояние и поддръжка“.

Имотът е собственост на ДИМИТЪР РАДОСЛАВОВРУЛЕВ, съгласно нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вписан под акт № 40, том 25, дв.вх.рег. № 7634/18.09.2013 г. АВ - СВ Несебър, който на основание уважения иск по чл. 135 ЗЗД е длъжен да търпи принудително изпълнение върху имотите за чуждия дълг (т. 1 от ТР № 5/29.12.2014 г. по т.д. № 5/2013 г. на ОСГТК на ВКС; Решение № 35/27.05.2020 г. по гр.д. № 3133/2019 г. на ВКС; Решение № 787/29.12.2025 г. по к.гр.д. № 3324/2024 г. на ВКС).

НАЧАЛНА ЦЕНА

Началната цена на подробно описания недвижим имот е 24 400.00 евро /двадесет и четири хиляди четиристотин евро /.

МЯСТО НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ЕЛЕКТРОННИЯ ТЪРГ

<https://zapori.mjs.bg/> Онлайн платформата за електронни публични търгове към Министерството на правосъдието.

СРОК И ПРОВЕЖДАНЕ НА ЕЛЕКТРОННИЯ ТЪРГ

Онлайн регистриране на наддавачите от 20.10.2026г. до 20.11.2026г. на сайта <https://zapori.mjs.bg/> в раздел Обявления за Публична продажба

Наддаването се провежда онлайн и започва на 27.11.2026г. от 09:00ч. и завършва на 03.12.2026г. в 17.00 часа на сайта <https://zapori.mjs.bg/> в раздел „Електронна публична продажба“.

След изтичане на срока за регистрация следва наддаване в посочения по - горе срок. Платформата изпраща по реда на чл. 26 от Наредба № Н-3/06.04.2023 г. автоматични съобщения до всички наддавачи за започване на наддаването двадесет и четири часа, както и един час преди неговото начало. Наддаването се извършва от всеки наддавач само в платформата чрез команда за наддаване. При постъпване на наддавателно предложение платформата отразява това в публичната информация, като автоматично изчислява и показва следващата цена, по-висока с една стъпка. В случай че двама наддавачи подадат еднакви по размер наддавателни предложения, за валидно се счита това предложение, което е постъпило и записано в платформата в по-ранен момент. Два часа преди изтичане на срока за наддаване платформата изпраща автоматично съобщение за това до всички наддавачи на електронен адрес. Наддаването приключва в посоченото от организатора време, ако няма подадено наддавателно предложение през последните 10 минути на търга. При подаване на ново предложение в последните 10 минути на търга той се удължава автоматично с още 10 минути, считано от изтичането на срока за наддаване по чл. 501е, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс

ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Тежести за недвижимия имот: Вписана Искова молба от взыскателя на основание чл. 135 ЗЗД под акт номер 51, том 1, номер от дв. Вх. регистър 462/08.02.2016 г. на АВ СВ Несебър и постановено по нея решение, отбелязано под акт номер 146, том 4, номер от дв. Вх. регистър 8237/03.09.2026 г. на АВ СВ Несебър, с което на същото основание е обявен за относително недействителен спрямо взыскателя Цветан Валентинов Генков договорът за покупко-продажба на недвижими имоти от 18.09.2013 г., обективизиран в нотариален акт № 52, том XIV, рег. № 13438, дело № 2624/2013 г. на нотариус Стоян Ангелов, вписан в СВ при РС-Несебър под акт № 40, том 25, дв. вх. рег. № 7634, сключен между Владимира Владимировна Вladoва – за нейната ? идеална част от имотите като продавач и Димитър Бориславов Рулев – като купувач. Решението е влязло в сила на 20.03.2026 г., Вписана възбрана по бившия идентификатор на имота, а именно 11538.502.69.15.1, по настоящото изпълнително дело от ЧСИ 844 Стоян Якимов под акт № 190, том 1, № от дв.вх.рег. 3261 / 29.04.2026 г. на АВ – СВ Несебър в полза на взыскателя по партията на Димитър Бориславов Рулев; Вписана възбрана по актуалния идентификатор на имота, а именно 11538.502.69.15.4, по настоящото изпълнително дело от ЧСИ 804 Делян Николов под акт № 48, том 2, № от дв.вх.рег. 6345 / 21.07.2026 г. на АВ – СВ Несебър в полза на взыскателя по партията на Димитър Бориславов Рулев

Всички желаещи да огледат имота могат да сторят това всеки вторник и четвъртък по местонахождението му след входиране на „Онлайн заявка за оглед“ на сайта на ЧСИ ДЕЛЯН НИКОЛОВ по местонахождението му след входиране на „Онлайн заявка за оглед“ на сайта на ЧСИ ДЕЛЯН НИКОЛОВ .

За участие в електронния търг, всеки наддавач следва да се регистрира на онлайн платформата за електронни публични търгове към Министерството на правосъдието и да плати задатъкът - 10% върху началната цена на недвижимия имот по чл. 489, ал. 1 от ГПК за участие в продажбата по сметката на Частен съдебен изпълнител ДЕЛЯН НИКОЛОВ, район на действие ОКРЪЖЕН СЪД - БУРГАС, адрес на кантората гр.БУРГАС, ул. Славянска №71 ет.3, 056/825202 ; email : nikolov804@gmail.com, сметка: IBAN : BG71CECB979050C3008901 ;BIC - CECBVBGSF при Банка ЦКБ АД по изпълнително дело № 20268040400268.

Към момента на регистрация всеки участник следва да приложи изискуемите документи,

гр.БУРГАС, ул. Славянска №71 ет.3, 056/825202 ; email : nikolov804@gmail.com

както следва:

1. Декларация по Закона за мерките срещу изпирането на пари - За всички преводи на суми над 15 000 евро, съобразно Закона за мерките срещу изпирането на пари следва да се подаде декларация по чл.66, ал.2 ЗМИП - Приложение №4 към чл. 47, ал.1 от ППЗМИП, декларация по чл. 42, ал. 2, т.2 ЗМИП, а за юридическите лице и Декларация за действителен собственик по чл.59, ал.1, т.3 ЗМИП - Приложение №2 към чл.37, ал.1 ППЗМИП.

2. Декларация за липса на обстоятелства по чл. 490 от Гражданския процесуален кодекс и чл. 185 от Закона за задълженията и договорите.

3. Квитанция за внесен задатък.

4. Пълномощно, ако заявката се подава чрез пълномощник

При регистрация

ВАЖНО: Чл. 501ж. ГПК (1) Покупка на недвижима вещ от електронен публичен търг може да бъде финансирана от кредитна институция, регистрирана по Закона за кредитните институции.

(2) Плащането на сумата, с която се кредитира покупката, се извършва от кредитната институция по посочената в обявлението за публична продажба банкова сметка на съдебния изпълнител.

Частен съдебен изпълнител

ДЕЛЯН НИКОЛОВ



Изготвил: gg



гр.БУРГАС, ул. Славянска №71 ет.3, 056/825202 ; email : nikolov804@gmail.com