Glassora
СПРАВКА ПРЕДИ ПОКУПКА

ОБРАЗЕЦ / ИЛЮСТРАТИВНИ ДАННИ

Проверка на имот с адвокат — информационен доклад

Проверка с адвокат · 599 € · Съставен: 12.11.2026 г., 10:00 (Europe/Sofia) · илюстративни данни

ОБРАЗЕЦ / илюстративни данни. Цифрите, имената, идентификаторите и изводите по-долу са измислени, за да се види оформлението на проверката с адвокат (599 €). Докладът не е извлечен от живи официални документи и не описва реален имот, лице или дружество. Име на адвокат не е посочено — ще бъде добавено след публикуване. Реалната проверка с адвокат включва официални документи и писмен доклад, извършен и подписан от адвокат. Тя е информационна за конкретната поръчка, не е универсален правен съвет към трети лица и не прехвърля върху Glassora отговорността за грешки в самите публични регистри. Преди покупка се консултирайте с квалифициран български адвокат.

1. Обобщение на фактите

- Включва фактите от дълбоката проверка: кадастър и съседни имоти, собственост и тежести, ЧСИ, разрешения и илюстративен профил на дружество.
- Един илюстративен собственик с дял 1/1; илюстративна ипотека в полза на «Илюстративна банка АД»; запори и възбрани — няма.
- Удостоверение за наследници (илюстративно, чрез адвокат): в този образец няма посочени други наследници.
- Задължения към електроснабдяване и ВиК — няма просрочие (илюстративно); местен данък / такса битови отпадъци — 42 € за илюстративен период 2026 г.
- Официално удостоверение за тежести — илюстративен запис, маркиран като получен чрез адвокат, не е реален документ.
- Изводите и препоръките по-долу са илюстративни и не са правен съвет по конкретна сделка. Подписът е празно поле с надпис ОБРАЗЕЦ; име на адвокат не е посочено.

2. Идентификация и разширен кадастър (КАИС / АГКК)

КАДАСТРАЛЕН ИДЕНТИФИКАТОР	**68134.9999.9999.1.1**
АДРЕС	ул. Илюстративна № 12, вх. А, ет. 3, ап. 12, ж.к. Лозенец, гр. София
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	гр. София, район Лозенец (илюстративно)
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	Жилищно — самостоятелен обект (апартамент)
ПЛОЩ	92 m²

Форматът следва официалната структура на кадастралния идентификатор: ЕКАТТЕ.масив.парцел.сграда.обект (Наредба № РД-02-20-3 от 29.09.2016 г. на АГКК). Първата група 68134 е реалният код ЕКАТТЕ на гр. София. Останалите групи в този образец са измислени и не сочат към реален имот.

Източник: КАИС / АГКК — илюстративна кадастрална справка · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://kais.cadastre.bg/

Източник: НСИ — Класификатор ЕКАТТЕ (Национален регистър на населените места) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://www.nsi.bg/nrnm/ekatte/index · към 15.05.2026 г.

По-долу е илюстративна разширена справка за сградата и съседните поземлени имоти. Площите не заместват официална скица или схема. Идентификаторите след кода 68134 са измислени.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	**68134.9999.9999** · 650 m² · Жилищно (илюстративно)
СГРАДА	**68134.9999.9999.1** · Жилищна сграда (илюстративно) 5 етажа над земята (илюстративно) · 12 самостоятелни обекта (илюстративно) · 420 m² контурна площ (приблизителна, не замества скица)

СЪСЕДЕН ИМОТ	ПЛОЩ	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ
68134.9999.9998	310 m²	Жилищно (илюстративно)
68134.9999.9997	280 m²	Жилищно (илюстративно)

Източник: КАИС / АГКК — илюстративна разширена кадастрална справка (сграда и съседни имоти) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://kais.cadastre.bg/

3. Собственост (Имотен регистър — справка по партида)

Записите за собственост, сделки и тежести са от типа „справка по партида" в Имотния регистър (Агенция по вписванията). В този образец те са илюстративни. Живият достъп до Имотния регистър още не е активен; когато бъде, данните ще се заявяват чрез официалния платен отдалечен достъп, не чрез обхождане на портала.

СОБСТВЕНИК	ДЯЛ	ОСНОВАНИЕ
Илюстративен собственик	1/1	Нотариален акт (илюстративен), вписан на 14.03.2019 г. Лично ЕГН не се посочва.

Източник: Имотен регистър (Агенция по вписванията) — илюстративен запис от типа „справка по партида"; не е жива извадка · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://portal.registryagency.bg/

4. Последни сделки

ДАТА	ВИД	СТРАНИ	СУМА
14.03.2019	Продажба (илюстративна)	Предишен илюстративен продавач → Илюстративен собственик	210 000 €
02.06.2012	Продажба (илюстративна)	Пръв илюстративен титуляр → Предишен илюстративен продавач	145 000 €

Източник: Имотен регистър (Агенция по вписванията) — илюстративен запис от типа „справка по партида"; не е жива извадка · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://portal.registryagency.bg/

5. Тежести — ипотеки, запори и възбрани

ВИД	КРЕДИТОР	СУМА	СТАТУС
Ипотека	Илюстративна банка АД	80 000 €	Активна (илюстративно)
Запори и възбрани	—	—	Няма (илюстративно)

Източник: Имотен регистър (Агенция по вписванията) — илюстративен запис от типа „справка по партида"; не е жива извадка · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://portal.registryagency.bg/

6. Обявления за публична продан на ЧСИ

ПУБЛИЧНИ ПРОДАЖБИ НА ЧСИ	В този образец няма показано съвпадение

Илюстративна справка в публичния списък на Камарата на частните съдебни изпълнители (sales.bcpea.org). За София филтърът на документираната форма е съд «София град». Липсата на обява не означава, че имотът не е бил или няма да бъде предложен на продан.

Източник: КЧСИ — публични продажби на ЧСИ (илюстративна справка) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://sales.bcpea.org/properties

7. Систематична проверка на разрешения (ДНСК / МРРБ)

РЕГИСТЪР	СТАТУС
ДНСК — разрешения за ползване (годишни публични списъци)	Няма показано съвпадение (илюстративно)
МРРБ — издадени разрешения за строеж	Няма показано съвпадение (илюстративно)

ОБРАЗЕЦ
ИЛЮСТРАТИВНИ ДАННИ

РЕГИСТЪР	СТАТУС
МРРБ — презаверени разрешения за строеж	Няма показано съвпадение (илюстративно)

Систематична илюстративна справка в публичните регистри. Липсата на ред в публичния списък не доказва, че разрешение няма, нито обратното. Справката не замества преписката в общината или в компетентния орган.

Източник: ДНСК — публичен регистър на разрешенията за ползване (илюстративна справка) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://dnsk.bg/registri/publichen-registar-na-razresheniyata-za-polzvane-izdadeni-ot-dnsk/

Източник: МРРБ — публични регистри на издадени и презаверени разрешения за строеж (илюстративна справка) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://www.mrrb.bg/bg/registri/izdadeni-razresheniya-za-stroej/

8. Фирма на продавача (илюстративен профил)

Проверката на фирмата на продавача се прави, когато продавачът е дружество. Вписаният собственик на имота в този образец е физическо лице («Илюстративен собственик»). По-долу е включен илюстративен профил, за да се види оформлението на раздела. Дружеството, ЕИК и лицата са измислени и не сочат към реална фирма.

ДРУЖЕСТВО	Илюстративна Търговия ЕООД · ЕООД (илюстративно)
ЕИК	**SAMPLE-000000001** **Измислен идентификатор, не е реален ЕИК (реалният ЕИК е 9- или 13-цифрен). Не сочи към вписано дружество.**
СТАТУС	Показано като действащо (илюстративно)
СЕДАЛИЩЕ	гр. София (илюстративен адрес)
КАПИТАЛ	5 000 € вписан капитал (илюстративно)
ЛИЦА	Илюстративен управител — Управител Илюстративен едноличен собственик — Едноличен собственик · 100%
НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ	В този образец няма показано производство по несъстоятелност в проверените публични източници. Това не е гаранция за пълнота и не е оценка за надеждност.

Само факти, както биха били записани в публичен регистър. Не определяме дружеството като надеждно или ненадеждно.

Източник: Търговски регистър (Агенция по вписванията) — илюстративна справка; не е жива извадка · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://portal.registryagency.bg/

9. Удостоверение за наследници

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ	В този образец няма посочени други наследници освен илюстративния собственик

Илюстративен запис на справка, заявена чрез адвокат с пълномощно към общината. Имена на реални лица и ЕГН не се използват. Реалното удостоверение се сверява с акта за собственост и с вписванията.

Източник: Община — удостоверение за наследници, заявено чрез адвокат с пълномощно (илюстративно) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00

10. Задължения към комунални услуги и местни данъци

Справките се правят със съгласие на собственика или с пълномощно. Сумите и статусите по-долу са илюстративни и не са извлечени от реален доставчик или община.

ВИД	ПЕРИОД	СУМА	СТАТУС
Електроенергия	Илюстративен период	0 €	Няма просрочие (илюстративно)
Вода (ВиК)	Илюстративен период	0 €	Няма просрочие (илюстративно)

ОБРАЗЕЦ
илюстративни данни

ВИД	ПЕРИОД	СУМА	СТАТУС
Местен данък / такса битови отпадъци	2026 (илюстративно)	42 €	Задължение за посочения период (само в образеца)

Източник: Електроразпределително дружество — справка със съгласие или пълномощно (илюстративно) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00

Източник: ВиК оператор — справка със съгласие или пълномощно (илюстративно) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00

Източник: Община — местни данъци и такса битови отпадъци, със съгласие или пълномощно (илюстративно) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00

11. Официално удостоверение за тежести

ОФИЦИАЛНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ТЕЖЕСТИ	Агенция по вписванията (илюстративно) — SAMPLE-CERT-0000
КАК Е ПОЛУЧЕНО	Получено чрез адвокат (илюстративно). Не е реално удостоверение.

В този образец удостоверението е показано като потвърждаващо илюстративната активна ипотека и липсата на запори и възбрани. То не замества актуална справка към датата на сделката.

Източник: Агенция по вписванията — официално удостоверение за тежести, получено чрез адвокат (илюстративно) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00 · https://portal.registryagency.bg/

12. Изводи и препоръки на адвоката (илюстративни)

По-долу са илюстративни изводи по фактите в този образец. Те не са правен съвет по реална сделка и не се отнасят към конкретен клиент.

- В този образец е показана активна илюстративна ипотека. В реален случай преди сделка адвокатът би препоръчал да се свери остатъкът по кредита, условията за заличаване и съгласието на кредитора с актуалното удостоверение за тежести.
- Собствеността е показана като дял 1/1 на едно физическо лице. Илюстративното удостоверение за наследници не посочва други наследници — в реален случай актът се сверява с общинското удостоверение и с вписванията.
- Систематичната справка в публичните регистри на ДНСК, МРРБ и в обявленията на ЧСИ в този образец не показва съвпадение. Това не доказва наличие или липса на разрешение или публична продан; при нужда се преглежда преписката при компетентния орган.
- Докладът е информационен. Преди подписване на предварителен договор или нотариален акт документите трябва да се сверят в оригинал и в актуалното им състояние в официалните регистри.

13. Подпис на адвоката

ОБРАЗЕЦ

Адвокат: [име след публикуване]

Дата: ще бъде посочена при подписване

Празно поле за подпис. Без реален подпис и без печат. Името на адвоката ще бъде добавено след публикуване.

Илюстративен завършителен текст. Живият доклад се преглежда и подписва от партньор-адвоката след получаване на официалните документи. Това не е правен съвет по конкретна сделка и не представлява подпис върху този образец.

Източник: Доклад, прегледан от партньор-адвокат (илюстративен подпис; името ще бъде добавено след публикуване) · извлечено на 12.11.2026 г., 10:00

14. Какво тази проверка не обхваща

- **Преглед на оригиналните документи на сделката.** Докладът не замества личното явяване при нотариус, нито прегледа на оригиналите (нотариален акт, пълномощни, актуални скици и схеми) в деня на сделката.
- **Данъчно, кредитно или инвестиционно консултиране.** Проверката с адвокат не е данъчен или кредитен съвет и не е оценка на пазарната цена.

ОБРАЗЕЦ
ИЛЮСТРАТИВНИ ДАННИ