



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 02/ 9377-260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№СОА25-ВК08-18083/ 2025 г.

СТАНОВИЩЕ

от

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад № СОА25-ВК08-18083/ 2025 г. от кмета на район „Витоша“ за прекратяване на съсобственост в поземлен имот, на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, чрез продажба на общинския дял.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016г. и Заповед № СОА25-РД09-4395/ 07.11.2025 г. на кмета на Столична община изразявам следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С доклад № СОА25-ВК08-18083/ 2025 г. кметът на район „Витоша“ е внесъл проект за решение с предложение за прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532 с площ от 840 кв.м /част от имот с предходен идентификатор 68134.1936.1478/, идентичен по действащия план за регулация с УПИ XII- 1478 от кв.6, местност „Панорамен път – специални нужди – Беловодски път“, ул. „Балканска война“, между Ивайло Митев като собственик на 13/72 уд.ч. и „ИДЕЯ ХОУМ“ ЕООД като собственик на 11/72 уд.ч. /общо на 33,33 % уд.ч./, от една страна, и от друга страна-Столична община, като собственик на 66,67% уд.ч., чрез продажба на общинския дял.

Ивайло Митев се легитимира за собственик на 13/72 уд.ч. /18,05 % уд.ч./ от поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532 /част от с площ от 840 кв.м с нот.акт № 23, том III, рег.№05371, дело №402 от 02.06.2021 г., вписан в СВ с вх.рег.№36533, акт №148, том XCIII, дело №27983/ 2021 г. и нот.акт № 24, том III, рег.№05376, дело №403 от 02.06.2021 г., вписан в СВ с вх.рег.№36537, акт №186, том XCIII, дело №28024/ 2021 г.

„ИДЕЯ ХОУМ“ ЕООД се легитимира за собственик на 11/72 ид.ч. /15,28 % ид.ч./ от поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532 с площ от 840 кв.м с нот.акт №44, том V, рег.№11664, дело №791 от 01.12.2020 г., вписан в СВ с вх.рег.№41207, акт №197, том CLXXIX, дело №54818/ 2020 г.

Столична община е собственик на 66,67 % ид.ч. от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532 с площ от 840 кв.м, което е удостоверено с Акт за частна общинска собственост № 4048/ 20.01.2023 г. на СО – район „Витоша“, вписан в СВ с вх.рег.№3667 от 25.01.2023 г., акт №167, том VII, дело №2290.

Към доклада е приложена пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител на „Софинвест“ЕООД, сключило Рамков договор със СО, съгласно която за общинския дял от 66 % ид.ч. от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532 с площ от 840 кв.м е определена пазарна стойност в размер на 427 109,00 лв./четиристотин двадесет и седем хиляди сто и девет лева, 00 ст./ или 218 377,00 /двеста и осемнадесет хиляди триста седемдесет и седем евро, 00 цента/. Стойност за 1 /един/ кв. м. – 762,66 лв. /389,94 евро/. Стойностите са без включен ДДС. Съобразно чл.38, ал.1, във връзка с чл.39, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, Столичният общински съвет може да определи в интерес на общината различна от предложената в доклада цена.

Посочените в доклада и проект за решение правни основания, а именно чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 55, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост и във вр. с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотносими към настоящата хипотеза и са правилно посочени.

С оглед преценката за целесъобразност на внесенния проект за решение от страна на Столичния общински съвет, предоставяме на Вашето внимание следната информация: съществуващата съсобственост между СО и заявителя не е само в посочения в доклада имот, а и в съседните имоти: ПИ с идентификатор 68134.1936.1530 /УПИ Х-1478/, ПИ с идентификатор 68134.1936.1531 /УПИ XI-1478/ и ПИ с идентификатор 68134.1936.1479 /отреден за улица/ при квоти на съсобственост – 66,67 % на СО и 33,33 % – Ивайло Митев и „ИДЕЯ ХОУМ“ ЕООД. В тази връзка, към върнати доклади №№СОА23-ВК08-5185/ 2023 г. и СОА23-ВК08-4716/ 2023 г. на кмета на район „Витоша“ за прекратяване на съсобственост в два горепосочените имоти, чрез продажба на общинския дял, сме изразили становище, че към настоящата хипотеза е съотносима и разпоредбата на чл.36, ал.1, т.1, а именно: *прекратяване на съществуващата съсобственост едновременно в четирите поземлени имота, чрез делба и обособяване на реални дялове.*

Георги Г. Клисурски
зам.-кмет на Столична община
15.12.2025

Направление „Финанси и здравеопазване“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВИТОША”



1618 гр. София, ул. “Слънце” №2 www.raionvitosha.eu тел. 028187914, факс 028562960

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Рег.№ Към РВТ25-ГР94-866-[6]/14.11.2025

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на район „Витоша“

относно: прекратяване на съсобственост чрез продажба на 66,67 % идеални части, равняващи се на 560 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532, целият с площ 840 кв. м., представляващи частна общинска собственост, за който е отреден УПИ XII-1478– за жс, кв. 6, м. „Панорамен път“ за специални обществени нужди, по преписка с рег. № РВТ25-ГР94-866/26.02.2025 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО- район „Витоша“ е образувана преписка с рег. № РВТ25-ГР94-866/26.02.2025 г. по заявление от Ивайло Митев, ЕГН ' и „Идея Хоум“ ЕООД, ЕИК: 131236715, представлявано от Ивайло Митев като съсобственици със Столична община по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532.

Искането касае прекратяване на съсобственост чрез изкупуване на общинските 66,67 % идеални части, равняващи се на 560 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532, по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ 840 кв. м., Предишен идентификатор 68134.1936.1478, за който е отреден УПИ XII-1478– за жс, кв. 6, м. „Панорамен път“– за специални обществени нужди, адрес гр. София, район „Витоша“, ул. „Балканска война“.

Съгласно Акт за частна общинска собственост (АОС) № 4048/20.01.2023 г., вписан в Служба по вписванията– гр. София: Акт № 167, том VII, дело 2290, вх. рег. № 3667/25.01.2023 г., 66,67 % идеални части, равняващи се на 560 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532, целият с площ от 840 кв. м., УПИ XII-1478– за жс, кв.

Електронен документ подписан с КЕП. Изпраща се заедно с приложенията до адресатите чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал..

6, съгласно действащия регулационен план на местност „Панорамен път“ за специални обществени нужди, одобрен със Заповед № 452/09.11.1962 г. на Зам. председателя на ИК на СГНС, ЧИРП, одобрено със Заповед РД-09-50-387/13.09.2000 г. на Гл. архитект на гр. София, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РВТ22-РА-50-128/09.08.2022 г. на Гл. архитект на район „Витоша“, представляват частна общинска собственост.

Съгласно Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 197, том CLXXIX, рег. № 71207, дело № 54818 от 01.12.2020 г., 11/72 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1936.1478, с адрес: гр. София, Столична община, район „Витоша“, в з. „Панорамен път- специални нужди– Беловодски път“, ул. „Балканска война“, с площ от 2 132 кв. м., са собственост на „Идея Хоум“ ЕООД.

Съгласно Нотариален акт за покупко- продажба на недвижими имоти № 186, том XCIII, рег. № 36537, дело № 28024 от 02.06.2021 г., 12/72 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1936.1478, с адрес: гр. София, Столична община, район „Витоша“, в з. „Панорамен път- специални нужди– Беловодски път“, ул. „Балканска война“, с площ от 2 132 кв. м., са собственост на Ивайло Митев.

Съгласно Нотариален акт за замяна № 148, том XCIII, рег. № 36533, дело № 27983 от 02.06.2021 г., 1/72 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1936.1478, с адрес: гр. София, Столична община, район „Витоша“, в. з. „Панорамен път- специални нужди– Беловодски път“, ул. „Балканска война“, с площ от 2 132 кв. м., са собственост на Ивайло Митев.

Видно от становище на Главен архитект на район „Витоша“, за ПИ с идентификатор 68134.1936.1532, за който е отрегнен УПИ XII-1478– за жс, кв. 6, м. „Панорамен път- специални нужди– Беловодски път“ съгласно:

- Действащ ПУП е предвидено застрояване с една жилищна сграда- ниско свободно застрояване, с височина (Н)- макс. 8,50 м./3 етаж, Плътност на застрояване – 25%, К инт.- макс. 0,8, Мин. озеленена площ- 60 %.

- ОУП-СО и ЗУЗСО, имотът попада в устройствена зона Жм2 (жилищна зона с малкоетажно застрояване и допълнителни специфични изисквания), с максимално допустими устройствени показатели: Плътност- 25%, Кинт.-0,8, Мин. озеленена площ 60 %, Кота корниз- 8,5 м.

По отношение на делимост на имота: Видно от площта, геометричната конфигурация на имота, неговото лице към улично- регулационната линия и във връзка с чл. 19 от ЗУТ, той би могъл да се раздели на два УПИ, с оглед на факта, че съгласно ОУП-СО, попада в жилищно- устройствена зона- Жм2. При това условие, ще се изпълнят изискванията за минимална площ и лице.

Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532, с площ от 840 кв. м., възлиза на 62 916,00 лв., като за 0,6667 идеални части е 41 946,10 лв съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7202088677/28.10.2025 г. на СО- Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел.

Представена е експертна оценка за определяне пазарната стойност на правото на собственост върху 66,67 % идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532, с дата на изготвяне:18.09.2025 г. и срок на валидност 6 (шест)

Електронен документ подписан с КЕП. Изпраща се заедно с приложенията до адресатите чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал..

месеца от датата на изготвяне /до 18.03.2026 г./, издадена от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община. Пазарната стойност на правото на собственост върху 66,67 % идеални части, равняващи се на 560 кв. м. – частна общинска собственост съгласно АОС № 4048/ 20.01.2023 г. от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532 по КККР, целият с площ 840 кв. м. , за който е отреден УПИ XII-1478– за жс, кв. 6, м. „Панорамен път“– за специални обществени нужди, адрес гр. София, район „Витоша“, ул. „Балканска война“, възлиза на 427 109,00 лв. (четиристотин двадесет и седем хиляди сто и девет лева) или 218 377,00 евро (двеста и осемнадесет хиляди триста седемдесет и седем евро). Стойност за 1 кв.м. – 762,66 лв. или 389, 94 евро. Стойностите са без ДДС.

Имотът е не е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.

Предвид изложеното и на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от ЗОС; чл. 55, ал.1, т.3 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам да се процедира прекратяване на съсобственост, чрез продажба на общинските 66,67 % идеални части, равняващи се на 560 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532, целият с площ 840 кв. м., на съсобствениците Ивайло Митев и „Идея Хоум“ ЕООД, представлявано от Ивайло Митев, като прилагам проект за решение на Столичния общински съвет.

Приложение: Преписка рег. № РВТ25–ГР94–866, Данъчна оценка на имота, Пазарна оценка на имота, Проект на Решение на СОС.

**С уважение,
КМЕТ НА СО – РАЙОН "ВИТОША"**

Зарко Клинов
Длъжност:Кмет на район Витоша
Дата:14.11.2025г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

Относно: прекратяване на съсобственост чрез продажба на 66,67 % идеални части, равняващи се на 560 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532, целият с площ 840 кв. м., представляващи частна общинска собственост, за който е отреден УПИ XII-1478- за жс, кв. 6, м. „Панорамен път“ за специални обществени нужди.

На основание: чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 55, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост и във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532 по КKKP да бъде включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.
2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността върху поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1532, целият с площ с площ 840 кв. м., УПИ XII-1478- за жс, кв. 6, съгласно действащия регулационен план на местност „Панорамен път“ за специални обществени нужди, чрез продажба на 66,67 % идеални части от имота, равняващи се на 560 кв. м., собственост на Столична община (АЧОС № 4048/20.01.2023 г. на Район „Витоша“), на съсобствениците Ивайло Митев и „Идея Хоум“ ЕООД, срещу заплащане на цена не по-ниска от 427 109,00 лв. (четиристотин двадесет и седем хиляди сто и девет лева) или 218 377,00 евро (двеста и осемнадесет хиляди триста седемдесет и седем евро), без ДДС, представляваща пазарната стойност на имота, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

3. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор с Ивайло Митев и „Идея Хоум“ ЕООД за прехвърляне правото на собственост върху общинската част от ПИ с идентификатор 68134.1936.1532.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ 2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:.....**
/Цветомир Петров/

Юрист от администрацията на СО - район Витоша:

11.11.2025 г.

X Изабела Юрукова

Началник отдел ПНОУОССЧР