



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
На рег.№ СОА25-ВК08-7535 (2) / 11.12.2025 г.
/насочва се на адресата чрез АИССО/

СТАНОВИЩЕ

от

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от Кмета на район „Витоша“, за прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 68134.1934.175 чрез продажба на общинския дял на съсобствениците и процедура за доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) за урегулиран поземлен имот УПИ ХХ-175, кв. 179, местност „жк Гъргова глава“ по препуска № СОА25-ВК08-7535 (2) / 11.12.2025 г.

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., изменена със заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Зарко Клинков – Кмет на район „Витоша“.

Препуската е образувана в района по заявление с рег. № РВТ24-ГР94-1975 (8)/08.01.2025 г. по заявление от Максим Албухайре и наследници на Йохан Ованесян – Доротея Кирякова – Ованесян, Самоел Ованесян и Виктор Ованесян, с искане за придобиване при равни квоти на общинската 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1934.175, целият с площ от 667 кв.м.

Заявителите се легитимират като съсобственици със Столична община в поземлен имот с идентификатор 68134.1934.175 с:

- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 109, том VI, дело № 1140 от 27.01.1994 г. на I Нотариус при Софийска нотариална служба към Софийски районен съд за 1/2 идеална част от празно

дворно място, цялото с площ от 660 кв. м., съставляващо имот пл. № 17 от кв. 179 по плана на м. „Гъргова глава“ и

- Решение № 170187 от 18.07.2019 г. постановено по гр. г. № 64625 по описа на СРС, Г.О., 85-ти с-в за 2018 г. и Решение № 262552 от 29.07.2022 г., постановено по в.гр.г. № 15637 по описа на СГС, г. о., III- В възз. с-в за 2019 г., вписани в Служба по вписванията- гр. София № 273, том VI, вх. рег. 30466, дело № 22880 от 10.05.2023 г.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Витоша“ за местност „Гъргова глава“ има действащ ЗРП, приет със Заповед № РД-09-05-264/27.05.1997 г. и Решение № 85/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет.

В УПИ ХХ-175, кв. 179 по действащия ПУП на местност „ж. к. Гъргова глава“, участват поземлени имоти с идентификатори 68134.1934.175 и 68134.1934.1.

За общинския дял от имот 68134.1934.175 е съставен акт за частна общинска собственост № 3270/10.01.2019 г., вписан в СВ вх. рег. № 4428/04.02.2019 г., акт. № 162 том IX, дело № 2998/2019 г., имотна партида 561468, а за поземлен имот с идентификатор 68134.1934.1, с площ от 10 кв.м, придаваем по регулация в посочения УПИ е съставен АОС № 4385/20.06.2025 г., вписан в СВ вх. рег. № 56243/03.07.2025 г., акт. № 199 том СХХХV, дело № 44538 г., имотна партида 995430.

По Общия устройствен план и ЗУЗСО имотите попадат в устройствена зона „Жс“, със следните устройствени показатели: плътност на застрояване: - 50%; Кинт: - 2,3; минимална озеленена площ: - 35%; кота корниз: - 14,50 м.

Изготвените пазарни оценки от сертифициран оценител, са както следва:

- 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1934.175, целият с площ от 667 кв. м., е 181 770,00 евро (сто осемдесет и една хиляди седемстотин и седемдесет евро). Стойност за 1 кв.м. – 545,00 евро.

- ПИ с идентификатор 68134.1934.1, с площ от 10 кв. м., е 5 450,00 евро (пет хиляди четиристотин и петдесет евро).

Оценката е изготвена на 13.10.2025 г. и е валидна шест месеца. Оценката е без включен ДДС.

Правните основания, а именно: Чл. 36, ал. 2 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с § 8, ал. 2, т. 1 от Предходните разпоредби на Закона за устройство на територията, и чл. 80, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация са правилни и законосъобразни.

Проектът за решение е законосъобразен. Целесъобразността на сделката следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

С УВАЖЕНИЕ:

Васил . Терзиев
кмет на Столична община
25.03.2026



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВИТОША”



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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

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

относно: Процедура за прекратяване на съсобственост и доброволно прилагане на плана за регулация в обхвата на УПИ ХХ-175, кв. 179, местност „ж. к. Гърдова глава“, район „Витоша“ гр. София, чрез продажба на общински поземлени имоти, както следва: 50% идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1934.175 и ПИ с идентификатор 68134.1934.1 по преписка рег. № РВТ24-ГР94-1975/04.06.2024 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО- район „Витоша“ е образувана преписка с рег. № РВТ24-ГР94-1975/04.06.2024 г. по заявление от Максим Албухайре и Йохан Ованесян, чрез пълномощник адв. Румен Танчев, с искане за придобиване при равни квоти на общинската 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1934.175. С молба рег. № РВТ24-ГР94-1975-[8]/08.01.2025 г. по преписката на мястото на починалия Йохан Ованесян се конституират законните му наследници Доротея Кирякова, Самоел Ованесян и Виктор Ованесян.

В УПИ ХХ-175, кв. 179 по действащ ПУП на местност „ж. к. Гърдова глава“, район „Витоша“, одобрен със Заповед № РД-50-09-264/27.05.1997 г. на Главния архитект на Столична община и Решение № 85 от 06.08.2003 г. на Столичния общински съвет участват поземлени имоти с идентификатори 68134.1934.175 и 68134.1934.1.

50% идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1934.175 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 667 кв. м., за който е отреден УПИ ХХ-175, кв. 179, м. „ж. к. Гърдова глава“, находящ се на ул. „Кипарис“ № 1 е частна общинска

собственост и за него е съставен акт за общинска собственост (**АОС**) № 3270/10.01.2019 г., вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 4428/04.02.2019 г., акт. № 162 том IX, дело № 2998/2019 г., имотна партида 561468. В раздел 11. Забележки по АОС № 3270/10.01.2019 г. е отразено, че в УПИ ХХ-175, кв. 179, м. ж. к. „Гърдова глава“ участва с 10 кв. м. ПИ с идентификатор 68134.1934.726 – общинска собственост, което представлява сметки по регулация за УПИ ХХ-175. В тази връзка е изготвен проект за изменение на КККР, с който от ПИ с идентификатор 68134.1934.726 се отделя частта от 10 кв. м. (сметки по регулация), попадаща в УПИ ХХ- 175, кв. 179, м. „ж. к. Гърдова глава“, като се нанася със самостоятелен проектен идентификатор 68134.1934.1.

ПИ с идентификатор 68134.1934.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 10 кв. м, предишен идентификатор 68134.1934.726, с адрес на поземления имот гр. София, ул. „Кипарис“ № 1 е частна общинска собственост и за него е съставен **АОС № 4385/20.06.2025** г., вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 56243/03.07.2025 г., акт. № 199 том СХХХV, дело № 44538 г., имотна партида 995430.

Заявителите по преписката се легитимират като съсобственици със Столична община с 50% идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1934.175 със следните документи:

- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 109, том VI, дело № 1140 от 27.01.1994 г. на I Нотариус при Софийска нотариална служба към Софийски районен съд за 1/2 идеална част от празно дворно място, цялото с площ от 660 кв. м., съставляващо имот пл. № 17 от кв. 179 по плана на м. „Гърдова глава“, гр. София.

- Решение № 170187 от 18.07.2019 г. постановено по гр. д. № 64625 по описа на СРС, Г.О., 85-ти с-в за 2018 г. и Решение № 262552 от 29.07.2022 г., постановено по в.гр.д. № 15637 по описа на СГС, г. о., III- В възз. с-в за 2019 г., вписани в Служба по вписванията- гр. София № 273, том VI, вх. рег. 30466, дело № 22880 от 10.05.2023 г.

Видно от становище на Главния архитект на район „Витоша“ РВТ24- ГР94-1975-[21]/30.07.2025 г. за м. „Гърдова глава“ има действащ ЗРП, приет със Заповед № РД-09-05-264/27.05.1997 г. и Решение № 85/06.08.2003 г. на СОС.

Съгласно изменение на ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет имотите в кв. 179, м. „Гърдова глава“ са отредени за средноетажно жилищно строителство и попадат в устройствена зона Жс*, изискваща специфични правила и норми за прилагане на действащ ПУП при устройствени параметри както следва:

Плътност на застрояване макс. Пз=50%

Височина на сградата макс. Кк= 14,50 м.

Данъчната оценка на 1/2 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1934.175, целият с площ от 667 кв. м., възлиза на 22 231,50 лв. съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7202086584/11.09.2025 г. на СО- Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел.

Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1934.1, с площ от 10 кв. м., възлиза на 561,80 лв. съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 720286132/01.09.2025 г. на СО- Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел.

Представено е експертно становище за определяне пазарната стойност на правото на собственост върху 50 % идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1934.175 и ПИ с идентификатор 68134.1934.1., със срок на валидност до 13.04.2026 г., издадена от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община.

Пазарната стойност на 50 % идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1934.175, целият с площ от 667 кв. м., възлиза на **355 511,00 лв.** (триста петдесет и пет хиляди петстотин и единадесет лева) или **181 770,00 евро** (сто осемдесет и една хиляди седемстотин и седемдесет евро). Стойност за **1 кв.м. – 1 066,00 лв.** или **545,00 евро. Стойностите са без ДДС.**

Пазарната стойност на ПИ с идентификатор 68134.1934.1, с площ от 10 кв. м., възлиза на **10 660,00 лв.** (десет хиляди шестстотин и шестдесет лева) или **5 450,00 евро** (пет хиляди четиристотин и петдесет евро). Стойност за **1 кв.м. – 1 066,00 лв.** или **545,00 евро. Стойностите са без ДДС.**

ПИ с идентификатор 68134.1934.175 е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.

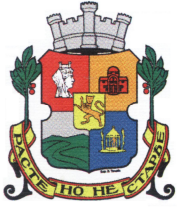
ПИ с идентификатор 68134.1934.1 не е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.

Предвид изложеното и на основание: чл. 36, ал. 2 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §8, ал. 2, т. 1 от Предходните разпоредби на Закона за устройство на територията, и чл. 80, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

Приложения:

- Преписка рег. № РВТ24-ГР94-1975/04.06.2024 г.
- Проект на решение
- Пазарна оценка
- данъчни оценки

С уважение,
КМЕТ НА СО – РАЙОН "ВИТОША"



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

Относно: Процедура за доброволно прилагане на действащия план за регулация в обхвата на УПИ ХХ-175, кв. 179, местност „ж. к. Гърдова глава“, одобрен със Заповед № РД-50-09-264/27.05.1997 г. на Главния архитект на Столична община и Решение № 85 от 06.08.2003 г. на Столичния общински съвет, район „Витоша“ гр. София, чрез придобиване на общински поземлени имоти както следва: 50% идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1934.175 и ПИ с идентификатор 68134.1934.1

На основание: Чл. 36, ал. 2 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §8, ал. 2, т. 1 от Предходните разпоредби на Закона за устройство на територията, и чл. 80, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К
И С Ъ В Е Т

РЕШИ:

1. Дава съгласие поземлен имот с идентификатор 68134.1934.1 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 собствеността със Столична община и да се приложи доброволно действащия план за регулация по отношение на УПИ ХХ-175, кв. 179, местност „ж. к. Гърдова глава“, одобрен със Заповед № РД-50-09-264/27.05.1997 г. на Главния архитект на Столична община и Решение № 85 от 06.08.2003 г. на Столичния общински съвет, като Столична община прехвърли на Максим Албухайре, Доротея Кирякова, Самоел Ованесян и Виктор Ованесян правото на собственост върху:

2.1 50% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1934.175 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ 667 кв. м., за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 3270/10.01.2019 г. на СО- район „Витоша“, вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 4428/04.02.2019 г., акт. № 162 том IX, дело № 2998/2019 г., имотна партида 561468, срещу заплащане на актуална пазарна цена на имота, но не по-ниска от определената от лицензиран експерт-оценител, в размер на 355 511,00 лв. (триста петдесет и пет хиляди петстотин и единайсет лева) или 181 770,00 евро (сто осемдесет и една хиляди седемстотин и седемдесет евро), без ДДС.

2.2 Поземлен имот с идентификатор 68134.1934.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 10 кв. м, за който е съставен АОС № 4385/20.06.2025 г., вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 56243/03.07.2025 г., акт. № 199 том СХХХV, дело № 44538 г., имотна партида 995430, срещу заплащане на актуална пазарна цена на имота, но не по-ниска от определената от лицензиран експерт-оценител, в размер на 10 660,00 лв. (десет хиляди шестстотин и шейсет лева) или 5 450,00 евро (пет хиляди четиристотин и петдесет евро), без ДДС.

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за прекратяване на съсобственост и доброволно прилагане на подробен устройствен план на основание чл. 36, ал. 2 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §8, ал. 2, т. 1 от Предходните разпоредби на Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

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":



Изтекъл сертификат

X Изабела Юркова

Началник отдел ПНОУОССЧР