



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № СОА26-ВК08-8223/ 03.06.2026 г. на Кмета на район „Сердика“ относно придобиване право на собственост, чрез изкупуване от Столична община на имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.512.87, находящ се в гр. София, район „Сердика“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, въз основа на предоставените от район „Сердика“ в машинно четим формат приложения към внесенения доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), изразяваме следното становище по тяхната законосъобразност:

С Доклад № СОА26-ВК08-8223/ 03.06.2026 г., Кметът на район „Сердика“ е внесъл проект за решение на СОС, с което се дава съгласие на Столична община да придобие, чрез изкупуване следния недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ж.к. „Фондови жилища“, представляващ: поземлен имот с идентификатор 68134.512.87, целият с площ от 249,00 кв. м., собственост на Канка Трифонова и Георги Трифонов.

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., одобрена с Решение № 478 по Протокол № 64 от 25.06.2026 г. на Столичния общински съвет.

Канка Трифонова и Георги Трифонов легитимират правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.512.87 със следните документи: Договор за замяна на недвижим имот №РД-562-122/05.05.2004 г., вписан в службата по вписвания с вх. рег. №16761 от 10.05.2004 г., акт №174, том VII, им. партуга №№45879,253847, Нотариален акт № 30, том VIII, рег. № 40544, дело № 1431 от 23.12.2004 г., вписан в службата по вписвания с вх. рег. № 60135 от 2004 г., Акт №75, том LLLXLIII, дело №46191, имотна партуга №253847 и Нотариален акт

№ 0243, том I, рег. №346, дело №021 от 23.02.2016 г., вписан в службата по вписвания с вх. рег. № 8734 от 23.02.2016г., Акт №28, том XX, дело №6126, имотна партия №408085.

Погробиеният устройствен план е одобрен с Решение №55 по Протокол №32 от 10.12.2001 г. на Столичния общински съвет. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.87 е идентичен с урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-1008, кв. 816, м. „Фондови жилища“, за който се предвижда свободно стояща сграда на основното застрояване на три етажа.

По Общ устройствен план/ ОУП/ на Столична община, имотът попада в устройствена зона „Жк“ – „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ със следните устройствени параметри: Максимална плътност на застрояване – 40%; Кинт 3,00; Минимална озеленена площ – 40 %.

В мотивите за изкупуване на имота, се посочва, че В непосредствена близост до частния имот са изградени три осеметажни жилищни блока и сграда за търговия с площ от 1000 кв.м. Имотът попада в жилищна територия с комплексно застрояване, така нареченото „междублоково пространство“, граничи с детска площадка, зона за отдих в урегулиран поземлен имот с отреджване „За озеленяване“. Към настоящия момент имотът не е ограден и напълно е част от околното пространство. Същият фактически се използва от жителите на квартала, като продължение на зелената площ и подхода към детската площадка. От обществено значение е да се съхрани, като част от общата среда. Придобиването на имота от Столична община ще защити интереса на голям брой жители от околните жилищни блокове и ще се предостави възможност за разширение на зоната за отдих.

По преписката са изготвени три пазарни оценки за определяне пазарната стойност на ПИ с идентификатор 68134.512.87 по КKKP.

„Консултанска къща АМРИТА“ е изготвила експертна оценка на 19.05.2025 г. в размер на 112 600 (сто и дванадесет хиляди и шестстотин) евро без ДДС, цена на 1 кв.м. – 450,00 евро/кв.м. без ДДС.

С писмо №PCP18-BK08-1954-[30]/27.06.2025 г. е изискано приетите показатели за застрояване да бъдат доказани от правоспособно лице във връзка с измененията на Наредба № 7 Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В резултат е представена нова експертна оценка от 19.08.2025 г. в размер на 110 700,00 евро без ДДС (сто и десет хиляди и седемстотин), цена на 1 кв.м. – 443,00 евро.

С цел защита интересите на Столична община, СО-район „Сердика“, възлага „контролна“ оценка на „Консулт – 2007“ ЕООД – сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община. Изготвена е експертна оценка в размер на 89519,00 (осемдесет и девет хиляди петстотин и деветнадесет) евро, цена на 1 кв.м. – 359,51 евро. Посочената пазарна стойност е предложена за определяне от Столичния общински съвет като цена по сделката в доклада и проекта за решение. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 04.11.2026 г.

Представено е писмо, рег. № СОА26-BK08-8223/3/ 24.07.2026 г. на СО, от дирекция „Финанси“, с което се посочва, че в Разчета за финансиране на капиталови разходи, приет с Решение № 477 по Протокол № 64 от 25.06.2026 г. на СОС, са разчетени средства за придобиване на земя в размер на 2 026 523 евро. Към настоящия момент от тях са разплатени 535 858 евро.

Във връзка с цели, за които ще се придобие от Столична община правото на собственост върху имота, предлагам в проекта за решение на СОС да се включи нова точка 4 със следния текст:

4. След придобиване на собствеността върху имота, по т. 1, възлага на Направление „Градско планиране и развитие“ да предприеме необходимите действия за служебно изменение на подробния устройствен план за поземлен имот с идентификатор 68134.512.87, идентичен с УПИ IV-1008, кв. 816, м. „Фондови жилища“, с което същия да бъде да бъде отреден – „за озеленяване“. Обявява имота за публична общинска собственост от момента на влизане в сила на служебното изменение на подробния устройствен план.

В останалата си част проектът за решение на СОС остава без промяна.

Правните основания в проекта за решение на СОС, а именно: чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от Столичен общински съвет, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

С уважение:



Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
28.07.2026

Направление „Финанси“

Рег. номер: РСР26-ВК08-1003
03.06.2026

**ДО ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от

**МОМЧИЛ ДАСКАЛОВ
КМЕТ НА СО – РАЙОН „СЕРДИКА“**

ОТНОСНО: Придобиване от Столична община, чрез изкупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.512.87 по кадастрална карта и кадастрални регистри.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Столична община – район „Сердика“ е образувана преписка Вх. №РСР18-ВК08-1954-[2]/28.02.2020 г. по предложение на г-жа Капка Трифонова и г-н Георги Трифонов, за изкупуване от страна на Столична община на поземлен имот с идентификатор 68134.512.87 с площ от 249,00 кв.м. по кадастрална карта и кадастрални регистри, представляващ УПИ IV-1008, кв. 816, по действащ регулационен план на м. „Фондови жилища“.

Капка Трифонова и Георги Трифонов са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.512.87 с площ от 249 кв.м., находящ се в гр. София, район „Сердика, ж.к. „Фондови жилища. Заявителите легитимират правото си на собственост с Договор за замяна на недвижим имот №РД-562-122/05.05.2004 г., вписан в

службата по вписвания с №174/10.05.2004 г., вх. Рег. №16761, том VII, им. партиден №№45879,253847, Нотариален акт №30, том VIII, рег. №40544, дело №1431 от 23.12.2004 г., вписан в службата по вписвания с вх. Рег. №60135/2004 г., Акт №75, том LLLXLIII, дело №46191/2004 г., имотна партуга №253847 и Нотариален акт №0243, том I, рег. №346, дело №021 от 23.02.2016 г., вписан в службата по вписвания с вх. Рег. №8734 от 23.02.2016 г., Акт №28, том XX, дело №6126/2016 г., имотна партуга №408085;

Към заявлението на г-н Трифонов и г-жа Чернева за изкупуване на поземления имот са приложени необходимите документи, съгласно разпоредбите на чл. 5 от Наредбата за общинската собственост.

Съгласно становище на главен архитект на СО – район „Сердика“ имот с идентификатор 68134.512.87, по КККР представлява УПИ IV-1008, кв. 816, м. „Фондови жилища“, СО – район „Сердика, за който съгласно действащия подробен устройствен план – ПРЗ, одобрен с Решение №55 по Протокол №32/10.12.2001 год. на СОС се предвижда свободно стояща сграда на основното застрояване на три етажа.

Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗ на СО и изменение на ОУП на СО (Решение № 960 от 16.12.2009 год. на МС), имотът попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“, устройствена категория №2 /Жк/ с ограничителни устройствени параметри, както следва:

- максимална плътност на застрояване – 40%;
- максимален КИНТ – 3,0
- минимална озеленителна площ – 40 %
- максимална кота корниз: 26м. за жил. сгр./32 за общ. сгр.

В непосредствена близост до частния имот са изградени три осеметажни жилищни блока и сграда за търговия с площ от 1000 кв.м. Имотът попада в жилищна територия с комплексно застрояване, така нареченото „междублоково пространство“, граничи с детска площадка, зона за отдих в урегулиран поземлен имот с отреждане „За озеленяване“. Към настоящия момент имотът не е ограден и напълно е част от околното пространство. Същият фактически се използва от жителите на квартала, като продължение на зелената площ и подхода към детската площадка. От обществено значение е да се съхрани, като част от общата среда. Придобиването на имота от Столична община ще защити интереса на голям брой жители от околните жилищни блокове и ще се предостави възможност за разширение на зоната за отдих.

По предложение №РСР18-ВКО8-1954-[27]/11.04.2025 г. от заявителите е възложено на сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община – „КОНСУЛТАНСКА КЪЩА АМРИТА“, определянето на пазарната стойност на ПИ с идентификатор 68134.512.87 по КККР.

Изготвена е експертна оценка на 19.05.2025 г. в размер на 112 600 (сто и дванадесет хиляди и шестстотин) евро без ДДС, равностойност в лева – 220 200,00 (двеста и двадесет хиляди и двеста) лева, цена на 1 кв.м.– 450,00 (четиристотин и петдесет) евро/кв.м. или 881,00 (осемстотин осемдесет и един) лева/кв.м. С писмо №РСР18-ВКО8-1954-[30]/27.06.2025 г. е изискано приетите показатели за застрояване да бъдат доказани от правоспособно лице във връзка с измененията на Наредба №7 Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В резултат е представена нова експертна оценка от 19.08.2025 г. в размер на 110 700,00 евро без ДДС (сто и десет хиляди и седемстотин), равностойност в лева – 216 500,00 (двеста и шестнадесет хиляди и петстотин) лева, цена на 1 кв.м.– 443,00 (четиристотин четиридесет и три) евро/кв.м. или 866,00 (осемстотин шестдесет и шест) лева/кв.м.

С цел защита интересите на Столична община, СО- район „Сердика“, възлага „контролна“ оценка на „Консулт – 2007“ ЕООД – сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община. Изготвена е експертна оценка в размер на 89 519,00 (осемдесет и девет хиляди петстотин и деветнадесет) евро, цена на 1 кв.м.– 359,51 (триста петдесет и девет евро и петдесет и един евро цента) евро/кв.м.

На основание чл. 4 от Наредбата на Столичен общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, прилагам трите оценки, изготвени от сертифицирани оценители.

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г. в раздел XI „Придобиване от Столична община на недвижими имоти, собственост на граждани или юридически лица“.

С оглед на изложеното и на основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет, проект за решение, който прилагам.

Приложение: Проект на решение, окомплектована преписка по чл. 35 от Наредбата за общинска собственост, актуална пазарна оценка от сертифициран оценител.

С уважение,

Цифрово подписано от:
Момчил Даскалов
2026.06.03 14:43:35 +03'00'

МОМЧИЛ ДАСКАЛОВ
КМЕТ НА СО – РАЙОН „СЕРДИКА“



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 _____ 20__ година

ЗА: Придобиване от Столична община, чрез изкупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.512.87 по КККР, представляващ УПИ IV-1008, кв. 816, м. „Фондови жилища“, собственост на физически лица.

На основание: чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие Столична община да придобие, чрез покупка от Кanka . Трифонова и Георги Трифонов, правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.512.87 по КККР, представляващ УПИ IV-1008, кв. 816, м. Фондови жилища“ по актуална пазарна цена, не по-ниска от пазарната стойност, определена от Столичен общински съвет, на база изготвената от сертифициран оценител пазарна оценка в размер на 89 519,00 (осемдесет и девет хиляди петстотин и деветнадесет) евро, цена на 1 кв.м.– 359,51 (триста петдесет и девет евро и петдесет и един евро цента) евро/кв.м.

2. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за придобиване право на собственост върху имота по т. 1.

3. Възлага на Кмета на СО – район „Сердика“ да състави акт за частна общинска собственост на имота по т. 1

Настоящото решение е прието на ____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ: _____

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

Юрист от администрацията на
СО – район „Сердика“

Цифрово подписано от:
Владимир Бегов
2026.05.29 15:22:55 +03'00'