



**ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ**

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

**“ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”**

## **1. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

Ο Δήμος Χανίων έχει στην κατοχή του πολυάριθμα ακίνητα τα οποία, στις σημερινές δύσκολες οικονομικές συνθήκες, θα πρέπει για λόγους βιωσιμότητας να τα αξιοποιήσει και να τα εκμεταλλευθεί οικονομικά.

Απαραίτητο βήμα για τη διαδικασία αξιοποίησης των ακινήτων είναι η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του κάθε ακινήτου και η εξέταση κατά περίπτωση των πιθανών χρηματοδοτικών εργαλείων κάτι που αδυνατεί να εκτελέσει ο Δήμος Χανίων λόγω εξειδικευμένου αντικειμένου και αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας υπηρεσίας.

Ο ανάδοχος της υπηρεσίας πρέπει να είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών το οποίο είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών ([www1.gsis.gr/ektimites/fysika](http://www1.gsis.gr/ektimites/fysika)).

## **2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

Η υπηρεσία αφορά την υποστήριξη των υπηρεσιών του Δήμου στην προετοιμασία φακέλων για να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση των συγκεκριμένων ακινήτων

Αναλυτικά ο ανάδοχος είναι υπεύθυνος για την σύνταξη φακέλου για κάθε ακίνητο ο οποίος θα περιέχει :

- την αποτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα ή διεθνή αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα και με τον Κώδικα Δεοντολογίας, που προβλέπεται στην υποπαράγραφο Γ8 του νόμου 4152/2013.
- την καταγραφή όλων των περιορισμών και δεσμεύσεων (ιδιοκτησιακών, πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, δασικών, στρατιωτικών, αρχαιολογικών, κλπ.) του κάθε ακινήτου, τους τρόπους πιθανής αντιμετώπισής τους και τις μεταβολές της αγοραίας αξίας που μπορεί να προκύψουν από την άρση αυτών των περιορισμών.
- Την πρόταση χρήσης για αξιοποίηση του κάθε ακινήτου σε συνεργασία με την Δημοτική Αρχή και την Τεχνική Υπηρεσία και ενδεικτικό κόστος επένδυσης
- τον βέλτιστο τρόπο αξιοποίησης του κάθε ακινήτου με εξέταση όλων των εναλλακτικών επιλογών (ιδιόχρηση, εκποίηση, εκμίσθωση, αντιπαροχή, μακροχρόνια μίσθωση, ΣΔΙΤ, κοινοπραξία με ΑΕΕΑΠ, πρόσληψη συμβούλου, δημοτική επιχείρηση αξιοποίησης ακινήτων, κλπ.)

Τα ακίνητα που θα εξετάσει ο ανάδοχος είναι τα εξής :

1. Παραθαλάσσιες εκτάσεις επιφάνειας 822 στρεμμάτων μεταξύ των οικισμών Αγίου Ονουφρίου και Καλαθά. (ΚΑΕΚ 500742402001, 500742601001, 500742601001)
  2. Παράκτια έκταση στην Αγία Κυριακή (ΚΑΕΚ 501507207021)
  3. Παραθαλάσσια έκταση στην Αγία Μαρίνα
-

4. Κτίριο πρώην Ολυμπιακής στο Μουζουρά
5. Παλαιά κτίρια κατασκηνώσεων στους Αγίους Αποστόλους (ΚΑΕΚ 500900520001)
6. Κτίριο αποθήκης Δήμου (Κύπρου & Θεσσαλονίκης) (ΚΑΕΚ 501503210007)
7. Παλαιό Δημαρχείο Νέας Κυδωνίας (ΚΑΕΚ 500901609010)
8. Παραδοσιακό κτίριο Σκουλά Στερνών
9. Παλαιό Δημοτικό Σχολείο Κυρτωμάδω
10. Οικόπεδο Δημαρχείου Χανίων (ΚΑΕΚ 501502913001)
11. Κτίριο πρώην ΔΕΥΑΑ στο Αρώνι
12. ακίνητο πρώην πισίνας Ξενία (ΚΑΕΚ 501500818001)
13. παλιό δημαρχείο Σούδας (ΚΑΕΚ 501340335003)
14. Προσκοπείο Σούδας (ΚΑΕΚ 501340336001)
15. οριζόντια ιδιοκτησία (μέγαρο Πάνθεον) (ΚΑΕΚ 501502904007, 501502904010, 501502904006)
16. κατάστημα Α. Παπανδρέου 52α (ΚΑΕΚ 501503017008)
17. καφενείο Α. Παπανδρέου 74 (ΚΑΕΚ 501503021002)
18. κτίριο Σήφακα & Γαβαλάδων (ΚΑΕΚ 501500403001)
20. κτίριο πάροδος Κανεβάρω (ΚΑΕΚ 501500310029)
21. κτίρια πλατείας Αγ. Τίτου (ΙΛΑΕΚ) (ΚΑΕΚ 5015003100036, 501500310001, 501500310043)
22. κάθετος ιδιοκτησία Πατρ. Γερασίμου 46 (ΚΑΕΚ 501500904013)
23. κατάστημα στην πλατεία Μουρνιών (ΚΑΕΚ 500891402037)
24. γεωτεμάχιο 70 στρ. στη Γεωργιούπολη
25. γεωτεμάχιο στα Χωραφάκια

Ο ανωτέρω προς εξέταση κατάλογος αν υπάρξει ιδιαίτερος λόγος να μεταβληθεί αυτό θα γίνει χωρίς την μεταβολή του αριθμού και της σπουδαιότητας των ακινήτων.

---

### **3. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ**

Τα παραδοτέα της υπηρεσίας είναι :

A. Τεύχος με αναλυτική εξέταση και αποτίμηση όλων των πιθανών τρόπων αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας όπως :

- εκποίηση
- εκμίσθωση
- χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)
- αντιπαροχή
- ανταλλαγή
- παραχώρηση εκμετάλλευσης
- δημιουργία δημοτικής επιχείρησης αξιοποίησης ακινήτων
- σύμπραξη δημόσιου ιδιωτικού τομέα
- συμμετοχή σε εταιρικό σχήμα
- πρόσληψη συμβούλου
- κοινοπραξία με Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)

και όποιας άλλης μεθόδου κρίνεται λειτουργική και εφαρμόσιμη.

Για κάθε μέθοδο αξιοποίησης ακινήτων θα περιγράφονται αναλυτικά τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά της και όλες οι απαραίτητες διαδικασίες που θα πρέπει να ακολουθήσει ο Δήμος για την εφαρμογή κάθε μεθόδου ξεχωριστά.

B. Φάκελος για κάθε ακίνητο που θα περιλαμβάνει τρία μέρη :

α. τις δεσμεύσεις και τους περιορισμούς που προκύπτουν από το καθεστώς κάθε ακινήτου (ιδιοκτησιακό, πολεοδομικό, περιβαλλοντικό, δασικό, αρχαιολογικό, στρατιωτικό, και οτιδήποτε άλλο προκύψει κατά την εξέταση του ακινήτου)

β. τον αναλυτικό υπολογισμό της εμπορικής αξίας του ακινήτου σύμφωνα με τη μέθοδο (ή τις διάφορες εναλλακτικές μεθόδους) που έχει ακολουθήσει ο εκτιμητής και θα αφορά : i) την παρούσα χρήση του ακινήτου ii) την βέλτιστη δυνατή χρήση σύμφωνα με τους περιορισμούς του α' μέρους και τη δυνατότητα άρσης αυτών και iii) την προτεινόμενη από την Δημοτική Αρχή και την Τεχνική Υπηρεσία χρήση.

γ. την προτεινόμενη επιλογή από το Α τεύχος της κατάλληλης μεθόδου αξιοποίησης του ακινήτου και ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα, κόστος επένδυσης και χρόνος απόσβεσης

---

### **3. ΔΑΠΑΝΗ – ΧΡΟΝΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ**

Η συνολική διάρκεια παροχής της υπηρεσίας, εκτιμάται σε δώδεκα (12) μήνες για όλες τις διακριτές υπηρεσίες οι οποίες μπορούν να εξελίσσονται παράλληλα ή και μεμονωμένα.

Ο προϋπολογισμός της εν λόγω υπηρεσίας ανέρχεται σε δεκαεννέα χιλιάδες τριακόσια πενήντα τέσσερα ευρώ και ογδόντα τέσσερα λεπτά (19.354,84 €) χωρίς ΦΠΑ ήτοι σε είκοσι τέσσερις χιλιάδες ευρώ (24.0000 €) συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ και θα βαρύνει το ΚΑ 10-6117.012 του προϋπολογισμού έτους 2018 του Δήμου Χανίων.

Η αμοιβή θα καταβάλλεται μεμονωμένα για κάθε ολοκληρωμένη υπηρεσία μετά την σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Υπηρεσίας και αναλύεται, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

<b>Παραδοτέο</b>	<b>Διάρκεια (ενδεικτική)</b>	<b>Αμοιβή (με ΦΠΑ)</b>
A. ΤΕΥΧΟΣ ΤΡΟΠΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	2 μήνες	4.000
B. ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (25 ΤΕΜΑΧΙΑ)	10 μήνες	800 X 25 = 20.000

Το αντικείμενο της υπηρεσίας δύναται να μεταβληθεί λόγω επειγουσών αναγκών του Δήμου με τη σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Υπηρεσίας και του αναδόχου.

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ  
Ο ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΠΕΡΙΚΛΗΣ ΒΑΚΑΛΗΣ  
Πολιτικός Μηχανικός

ΣΟΦΟΚΛΗΣ ΤΣΙΡΑΝΤΩΝΑΚΗΣ  
Πολιτικός Μηχανικός