



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ**

**Διεύθυνση Κοινωνικής Προστασίας,
Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού
Τμήμα Παιδείας & Δια Βίου Μάθησης**

**ΜΕΛΕΤΗ: 26/2023
"ΑΜΟΙΒΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ
ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"
Έτος: 2023
CPV: 79419000-4
Κ.Α. 00.6117.003**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά την ανάθεση παροχής υπηρεσιών εκτίμησης της αξίας του ακινήτου που προορίζεται για τη μίσθωση του Νηπιαγωγείου Παλαιάς Πόλης Κέρκυρας, του Νηπιαγωγείου Καναλιών, του Γυμνασίου Φαιάκων, του Δημοτικού Παλαιάς Πόλης Κέρκυρας και του 9ου Δημοτικού Σχολείου Κέρκυρας.

Κατόπιν των από 30/11/2023 πρακτικών της Επιτροπής «Εκτίμησης Μίσθωσης – Εκμίσθωσης – Αγοράς και Εκποίησης Κινητών και Ακινήτων Πραγμάτων του Δήμου», ζητήθηκε η εκτίμηση των ανωτέρω ακινήτων από πιστοποιημένο εκτιμητή, προκειμένου να εξασφαλισθεί η διαφάνεια μέσω της αντικειμενικότητας των εκτιμήσεων και της εξειδικευμένης επιστημονικής κατάρτισης.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και ο καθορισμός του μηνιαίου μισθώματος, το οποίο θα αποτελέσει την τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας, είναι έργο της "Επιτροπής εκτίμησης μίσθωσης-εκμίσθωσης-αγοράς και εκποίησης κινητών και ακινήτων πραγμάτων", του Ν. 3463/2006, άρθρο 186, παρ. 5. Εφόσον κατά την κρίση της Επιτροπής η αγοραία αξία των ακινήτων βάση της οποίας θα καθορισθεί το μηνιαίο μίσθωμα υπερβαίνει σε αξία το ποσό των 58.694,06 ευρώ, δύναται σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 94, παρ. 4, περίπτ. 14, του Ν. 3852/2010, του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006, καθώς και της εγκυκλίου 19 του Υπουργείου Εσωτερικών (αρ. πρωτ. 17876/2001), να ζητήσει την εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή.

Η αναγκαιότητα διενέργειας της δαπάνης (υπηρεσίας) για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων από πιστοποιημένο ορκωτό εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, είναι απαραίτητη προκειμένου, εν συνεχεία, να ακολουθηθούν οι επόμενες διαδικασίες από την Επιτροπή Δημοπρασιών του Δήμου. Οι διαδικασίες εκτίμησης θα πρέπει να πραγματοποιηθούν σύμφωνα με τις αρχές των διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων.

Ο εκτιμητής θα πρέπει να είναι εγγεγραμμένος, ως πιστοποιημένος εκτιμητής στο Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παρ. Γ του Ν. 4152/2013. Ο εκτιμητής μπορεί να είναι νομικό ή φυσικό πρόσωπο (για την περίπτωση του φυσικού προσώπου, η πιστοποίηση θα πρέπει να αναγράφεται στην ιστοσελίδα του υπουργείου οικονομικών στο Μητρώο των Εκτιμητών: <http://www1.gsis.gr/ektimites/> την ημερομηνία κατάθεσης των προσφορών.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

1. Νηπιαγωγείο Παλαιάς Πόλης Κέρκυρας:

Το προς μίσθωση ακίνητο, βρίσκεται επί της 2^{ης} παρόδου Δημάρχου Δημητρίου Κόλλα 5 στην παλαιά πόλη της Κέρκυρας, της Δημοτικής Ενότητας Κερκυραίων, ιδιοκτησίας της κας Δάλλα Αλεξάνδρας του Ευστρατίου.

Το ακίνητο αφορά σε ισόγειο οικοδομής η οποία σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2630/12-09-2008 Βεβαίωση της Πολεοδομίας του Δήμου Κέρκυρας προϋφίσταται του 1955.

Το μεικτό εμβαδού του ισογείου είναι 76,49 τ.μ. στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Το Νηπιαγωγείο αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα διδασκαλίας εμβαδού περίπου 50 τ.μ, 3 τουαλέτες νηπίων, ένα (1) χώρο υγιεινής εκπαιδευτικών και αύλειο χώρο εμβαδού 83 τ.μ..

2. Νηπιαγωγείου Καναλίων:

Το προς μίσθωση ακίνητο, βρίσκεται στην Κοινότητα Καναλίου της Δημοτικής Ενότητας Κερκυραίων, ιδιοκτησίας του κου Σπάτουλα Κωνσταντίνου, το οποίο ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμ. 326415/23-11-2021 οικοδομική άδεια, της ΥΔΟΜ Κεντρικής Κέρκυρας & Διαπόντιων Νήσων.

Αποτελείται από τρία ανεξάρτητα κτίρια καθαρού εμβαδού 61,80 τ.μ. το καθένα, στα οποία έχουν ολοκληρωθεί τα επιχρίσματα (οικοδομή υπό κατασκευή), μέσα σε οικόπεδο της προαναφερόμενης οικοδομικής άδειας.

3. Γυμνασίου Φαιάκων:

Το προς μίσθωση ακίνητο, βρίσκεται στην περιοχή της Κάτω Κορακιάνας της Δημοτικής Ενότητας Φαιάκων, ιδιοκτησίας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ "ΝΤΟΡΙΑ" Α.Ε. με εκπρόσωπο τον Αναστάσιο Νικολούζο και αποτελείται από δύο (2) κτίρια:

Α) Πρόκειται για διώροφο κτίριο με υπόγειο το οποίο ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμ. 1772/1980 Οικοδομική άδεια της Νομαρχίας Κέρκυρας ως ξενοδοχείο Γ' Κατηγορίας και βρίσκεται σε τμήμα οικοπέδου εμβαδού E=2241,83 τ.μ.

Το συνολικό εμβαδό του κτιρίου είναι 1,007,47 τ.μ. (ισόγειο 375,89 τ.μ., Α όροφος 375,89 τ.μ. και υπόγειο 255,69τ.μ.). Αποτελείται από 15 συνολικά διαμορφωμένους χώρους (αίθουσες και γραφεία), χώρο Ρεσεψιόν, κοινόχρηστους χώρους για εκδηλώσεις, WC Ανδρών/Γυναικών και αποθηκευτικούς χώρους.

Β) Πρόκειται για ισόγειο κτίριο εμβαδού E=147,49 τ.μ. το οποίο προϋφίσταται του 1955 με αρχική χρήση ως ελαιοτριβείο (αρ. πρωτ. ΤΠ/3584/25-6-84). Με την υπ' αριθμ. 478/1976 Οικοδομική Άδεια της Πολεοδομίας Κέρκυρας έγινε η μετατροπή του κτιρίου σε Κατάστημα.

Το εμβαδό του μισθωμένου οικοπέδου εφόσον συμπεριληφθούν και τα δύο κτίρια θα είναι E= 2654,25 τ.μ.

4. Δημοτικό Παλαιάς Πόλης Κέρκυρας:

Το προς μίσθωση ακίνητο, βρίσκεται επί της οδού Αγίου Δημητρίου 6, στην πλατεία Άγγελου Ψωρούλα της Δημοτικής Ενότητας Κερκυραίων. Πρόκειται για ακίνητο ιδιοκτησίας της κας Αγνής Δεσεγγρίνη.

Ανεγέρθηκε σταδιακά, με τις υπ' αριθμ. 80/1968 και 207/1974 οικοδομικές άδειες της Πολεοδομίας Κέρκυρας. Με την υπ' αριθμ. 1643466/22-04-2023 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4178/2013 έγινε τακτοποίηση τμήματος ισογείου καταστήματος εμβαδού 24,85 μ2 και η μετατροπή του δεύτερου και του τρίτου ορόφου σε εκπαιδευτήριο.

Το προς μίσθωση ακίνητο, αφορά στον δεύτερο και στον τρίτο όροφο της οικοδομής συνολικού εμβαδού 97,74τ.μ. και 96,88τ.μ. αντίστοιχα. Ο δεύτερος όροφος αποτελείται από είσοδο-κλιμακοστάσιο και δύο αίθουσες διδασκαλίας (μουσικής και αγγλικών). Ο τρίτος όροφος αποτελείται από χωλ-κλιμακοστάσιο και δύο αίθουσες διδασκαλίας (εικαστικών και βιβλιοθήκη).

5. 9ο Δημοτικό Σχολείο Κέρκυρας:

Το προς μίσθωση ακίνητο, βρίσκεται επί της οδού Αλεξάνδρου Παναγούλη της Δημοτικής Ενότητας Κερκυραίων. Πρόκειται για ακίνητο ιδιοκτησίας της Καθολικής Αρχιεπισκοπής Κέρκυρας, Ζακύνθου και Κεφαλληνίας, το οποίο ανεγέρθηκε σταδιακά, με την υπ' αριθμ. 141/1965 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Κέρκυρας.

Το προς μίσθωση ακίνητο, έχει εμβαδό ισόγειου Ε=429,77 τ.μ. και εμβαδό Α' ορόφου Ε= 175,96 τ.μ. αντίστοιχα. Το ισόγειο αποτελείται από είσοδο-κλιμακοστάσιο, τρεις αίθουσες διδασκαλίας, ένα γραφείο διδασκόντων, μία αίθουσα εκδηλώσεων, κυλικείο, αποθήκη, W.C. διδασκόντων και W.C. μαθητών. Ο Α' όροφος αποτελείται από διαδρόμους, κλιμακοστάσιο και τέσσερις αίθουσες διδασκαλίας.

Ο προϋπολογισμός της μελέτης είναι 4.340,00 συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ (24%).

Κωδικός CPV: 79419000-4: "Υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα εκτιμήσεων".

Το ποσό αυτό θα καλυφθεί από σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του Δήμου για το τρέχον έτος, από ίδιους πόρους, από τον κωδικό Κ. Α. Ε 00.6117.003 «Αμοιβές ελευθέρων επαγγελματιών (Αμοιβή πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων κλπ)».

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Συντάξασα

Μαρία Δημέγγελη
ΔΕ/Α' Διοικητικού-Λογιστικού

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Αν. Προϊσταμένη Τμήματος

Παρασκευή Βλάχου
ΠΕ/Α' Διοικητικού-Οικονομικού

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Αν. Προϊσταμένη Διεύθυνσης

Μαρία Σαγιαδινού
ΠΕ/Α' Διοικητικού-Οικονομικού



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ
Διεύθυνση Κοινωνικής Προστασίας,
Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού
Τμήμα Παιδείας & Δια Βίου Μάθησης

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΣΕ ΕΥΡΩ
Παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτου	τεμάχιο	05	3.500,00
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΙΣ Φ.Π.Α.			3.500,00
Φ.Π.Α. 24%			840,00
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕ Φ.Π.Α.			4.340,00

Η δαπάνη με Κ.Α.Ε 00.6117.003 «Αμοιβές ελευθέρων επαγγελματιών (Αμοιβή πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων κλπ)» του δημοτικού προϋπολογισμού 2023. Η συνολική δαπάνη θα καλυφθεί από ίδιους πόρους.

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Συντάξασα

Μαρία Δημέγγελη
ΔΕ/Α' Διοικητικού-Λογιστικού

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Αν. Προϊσταμένη Τμήματος

Παρασκευή Βλάχου
ΠΕ/Α' Διοικητικού-Οικονομικού

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Αν. Προϊσταμένη Διεύθυνσης

Μαρία Σαγιαδινού
ΠΕ/Α' Διοικητικού-Οικονομικού



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ**

**Διεύθυνση Κοινωνικής Προστασίας,
Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού
Τμήμα Παιδείας & Δια Βίου Μάθησης**

ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΆΡΘΡΟ 1: Αντικείμενο της υπηρεσίας

Η παρούσα υπηρεσία, αφορά στην εκτίμηση της αξίας ακινήτων για τη μίσθωση σχολικών μονάδων και εντός των ορίων του Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων.

ΆΡΘΡΟ 2: Προϋπολογισμός

Ο ενδεικτικός προϋπολογισμός της δαπάνης της δημοπρατούμενης υπηρεσίας ανέρχεται στο ποσό των 4.340,00 € συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. 24%.

ΆΡΘΡΟ 3: Ισχύουσες Διατάξεις

Η διενέργεια και η εκτέλεση της υπηρεσίας διέπονται από τις διατάξεις:

1. του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114/Α'/8-6-2006) «*Δημοτικός & Κοινοτικός Κώδικας*»,
2. του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α'/7-6-2010) «*Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης*»,
3. του Ν.4412/2016 (ΦΕΚ 147/Α'/8-8-2006) «*Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών*»,
4. του Ν.4152/2013, παρ. Γ' (ΦΕΚ 107/Α/9-5-2013) «*Ρυθμίσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών*»,
5. της Υ.Α. 19928/292/13-5-2013 (ΦΕΚ 1147/Β): «*Θέσπιση κώδικα δεοντολογίας πιστοποιημένων εκτιμητών*».

ΆΡΘΡΟ 5: Κριτήριο Ανάθεσης

Η επιλογή του αναδόχου θα γίνει με απευθείας ανάθεση, βάσει του άρθρου 118 του Ν. 4412/2016 "*Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ*" όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 4782/2021 και με κριτήριο την πλέον συμφέρουσα από οικονομικής άποψης προσφορά μόνο βάσει τιμής, για όσους συμμετέχοντες ικανοποιούν τις απαιτήσεις της παρούσας μελέτης.

ΆΡΘΡΟ 6: Οικονομική Προσφορά

Η τιμή των υπηρεσιών θα περιέχουν όλες τις επιβαρύνσεις χωρίς έξτρα επιβάρυνση της υπηρεσίας.

ΆΡΘΡΟ 7: Πληρωμές παρόχου

Η πληρωμή του Αναδόχου θα εκδοθεί μετά από την ολοκλήρωση των υπηρεσιών εκτίμησης που αναφέρονται στο Άρθρο 1 της παρούσας. Η πληρωμή θα πραγματοποιηθεί από το αρμόδιο όργανο ή επιτροπή παραλαβής και θα προωθηθεί στο λογιστήριο για έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής.

ΆΡΘΡΟ 9: Φύση και ποσότητα των ζητούμενων προϊόντων

Ο ανάδοχος, δεν έχει το δικαίωμα να αρνηθεί μέρος της υπηρεσίας για την οποία κατέθεσε προσφορά (είτε λόγω άσχημων καιρικών συνθηκών ή θεομηνιών, είτε λόγω έκτακτων αναγκών, ταραχών, κ.λπ.).

ΆΡΘΡΟ 10: Χρόνος και τόπος παροχής της υπηρεσίας

Ο χρόνος εκτέλεσης των υπηρεσιών αρχίζει από την ανάθεση της υπηρεσίας και εντός δέκα (10) ημερών. Το παραδοτέο είναι η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου. Η Έκθεση Εκτίμησης θα παραδοθεί σε έντυπη μορφή σε τρία (3) πρωτότυπα αντίγραφα και σε ηλεκτρονική μορφή, εντός ενός (1) μηνός. Ο τόπος των παρεχόμενων υπηρεσιών, είναι ο Δήμος Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων.

ΆΡΘΡΟ 11: Όροι - Υποχρεώσεις

Όπως προβλέπεται από την υποπαράγραφο Γ. του Ν. 4152/2013, ο ανάδοχος υποχρεούται να εκτελέσει το αντικείμενο της παρούσας παροχής υπηρεσιών, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας των Πιστοποιημένων Εκτιμητών, όπως αυτός ορίζεται από το ΦΕΚ 1147/β/13-5-2013.

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Συντάξασα

Μαρία Δημέγγελη

ΔΕ/Α' Διοικητικού-Λογιστικού

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Αν. Προϊσταμένη Τμήματος

Παρασκευή Βλάχου

ΠΕ/Α' Διοικητικού-Οικονομικού

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Κέρκυρα, 30 Νοεμβρίου 2023

Η Αν. Προϊσταμένη Διεύθυνσης

Μαρία Σαγιαδινού

ΠΕ/Α' Διοικητικού-Οικονομικού