



Ο Ρ Γ Α Ν Ι Σ Μ Ο Σ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΡΗΤΗΣ
Ο.Α.Κ. Α.Ε.)**

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ : «ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΠΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΚΗΡΥΧΘΗΚΑΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΜΕΝΑ ΜΕ ΤΗ ΥΠ ΑΡΙΘΜ 5 ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (ΦΕΚ 23/23 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2013 τ.ΑΑΠ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΣΥΝΔΕΣΗ ΑΝΙΣΟΠΕΔΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ΜΟΥΡΝΙΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ»

**ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ
ΑΜΟΙΒΗ: 4.000,00€ προ ΦΠΑ**

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

**ΧΑΝΙΑ
2016**

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

1 Διατιθέμενα στοιχεία

Ο ΟΑΚ ΑΕ θα διαθέσει όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την πληρότητα και την ορθότητα της έκθεσης εκτίμησης απαλλοτριωμένων εκτάσεων προς τον ανάδοχο. τα στοιχεία αυτά θα διατίθενται σε ψηφιακή ή σε έντυπη μορφή ή και στις δυο, ανάλογα με την περίπτωση και μετά από συνεννόηση.

Ενδεικτικά αναφέρονται:

- ✓ Η εγκεκριμένη μελέτη κτηματολογίου (Πίνακες - Διαγράμματα) του τμήματος καθώς και τυχόν συμπληρωματικές μελέτες.
- ✓ Διορθωτικά κτηματολόγια (Πίνακες- Διαγράμματα) που θα γίνουν μετά από υποβολή ενστάσεων από τους δικαιούχους.
- ✓ Τυχόν πολεοδομικά στοιχεία.
- ✓ Οι απόψεις της υπηρεσίας επί των τεχνικών θεμάτων.
- ✓ Οι αιτήσεις που έχουν υποβληθεί από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες για τον καθορισμό της ιδιαίτερης αποζημίωσης των εναπομεινάντων τμημάτων καθώς και οποιονδήποτε άλλων αιτημάτων που επηρεάζουν τη αξία των ακινήτων τους.
- ✓ Δικαστικές αποφάσεις στη ίδια περιοχή ή σε όμορες.
- ✓ Στοιχεία κυρωμένων Πράξεων Εφαρμογής.

2 Εργασίες κατηγορίας 1

Εκτίμηση της αξίας γης των απαλλοτριωμένων εκτάσεων και των επικείμενων τους.

2.1 Περιγραφή θέσης εκτιμώμενου ακινήτου.

Πρέπει να γίνει όσο το δυνατόν πληρέστερη περιγραφή της θέσης του ακινήτου με ιδιαίτερη αναφορά στο γεωμετρικό του προσδιορισμό και τις αποστάσεις του από ιδιαίτερων φυσικού, αρχαιολογικού, εμπορικού, οικιστικού και άλλων σημείων ενδιαφέροντος που επηρεάζουν την αξία του. Επιπλέον θα γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στις ιδιαιτερότητες (μειονεκτήματα) της περιοχής που οφείλονται στη φυσική του θέση, στις ανθρώπινες παρεμβάσεις, σε εγγύτερη γειτνίαση με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο.

2.2 Χρήσεις γης

Καταγραφή των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, των υπάρχουσών και αυτών που προβλέπονται ή υπάρχει η δυνατότητα να αναπτυχθούν στο βραχυπρόθεσμο μέλλον με βάσιμα στοιχεία.

2.3 Μέθοδοι εκτίμησης

Οι εκτιμήσεις θα πραγματοποιηθούν με βάση τα Διεθνή και Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά πρότυπα (IVS- EVS).

Θα εφαρμόζεται κατά κανόνα η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης η οποία θα τεκμηριώνεται από εκτεταμένη και εμπειρισταωμένη έρευνα συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς για κάθε μια από τις κατηγορίες ακινήτων και για κάθε ειδική θέση αυτών. Επίσης, όπου είναι δυνατόν θα λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία αρχείου εκτιμήσεων του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, στοιχεία πραγματοποιούμενων μεταβιβάσεων ή στοιχεία εκτιμήσεων από άλλα όμορα έργα που θα δοθούν από την υπηρεσία.

Στις περιπτώσεις που τα εκτιμώμενα ακίνητα είναι αγροτικά κατά κύριο προορισμό, κατά την κρίση του ανεξάρτητου και πιστοποιημένου εκτιμητή, θα λαμβάνεται υπόψη εκτός της συγκριτικής μεθόδου από πλήρη στοιχεία κτηματαγοράς και η πρόσδοδος του κατά την εκτίμηση της αξίας τους με βάση τα στατιστικά στοιχεία απόδοσης καλλιεργειών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης.

Είναι απαραίτητο εφόσον χρησιμοποιούνται περισσότερες από μια μέθοδοι εκτίμησης να βαθμολογείται η συμμετοχή της (το βάρος) κάθε μιας στην τελική εκτίμηση.

2.4 Συγκριτικά στοιχεία

Σχετικά με τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται στις εκθέσεις εκτίμησης αναφέρονται ενδεικτικά τα εξής.

- ✓ Τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιούνται στην έκθεση εκτίμησης, θα πρέπει να είναι επαρκή και εμπειστατωμένα μετά από επιτόπια έρευνα και έρευνα διαδικτύου κατά κατηγορία ακινήτων, όπου θα αναλύεται λεπτομερώς η προσφορότητα τους (θέση, πολεοδομική κατάσταση, βασικά ειδικά χαρακτηριστικά, πηγή από όπου προέρχονται και στοιχεία επικοινωνίας αυτής, κωδικός του).
- ✓ Τα συγκριτικά στοιχεία που είναι γνωστά στη περιοχή εκτίμησης και τεθούν υπόψη του αναδόχου, είτε από τον ΟΑΚ ΑΕ είτε από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες και κατά την εκτίμηση του δεν θεωρούνται πρόσφορα ή αντιπροσωπευτικά (όπως πχ δικαστικές αποφάσεις καθορισμού τιμή μονάδος κλπ) της αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων, θα πρέπει σε ειδικό κεφάλαιο να απαριθμούνται να αξιολογούνται και να τεκμηριώνεται η μη προσφορότατά τους.

2.5 Εκτίμηση επικειμένων

- ✓ Στα σημαντικά επικείμενα (κτίρια μόνιμες κατασκευές κλπ) θα πρέπει να προκύπτει η μεθοδολογία εκτίμησης τους και να λαμβάνεται υπόψη η κατάσταση και η παλαιότητα τους.

2.6 Επισημάνσεις – παρατηρήσεις για πολεοδομικά θέματα

Θα δίνεται μεγάλη προσοχή στη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος που ισχύει στην υπό απαλλοτρίωση περιοχή και ιδιαιτέρως στη αναλυτική προσέγγιση της οικοδομικής δυνατότητας του κάθε ακινήτου χωριστά ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.

Ο ανάδοχος υποχρεούται με δική του μέριμνα να προβαίνει στην επαλήθευση των πολεοδομικών στοιχείων, όπως αυτά απεικονίζονται στην εγκεκριμένη μελέτη κτηματολογίου, συνεκτιμώντας και τα υποβληθέντα γραπτά αιτήματα των θιγόμενων ιδιοκτητών προς την Υπηρεσία και στη συνέχεια να προβαίνει στην επικαιροποίηση και τεκμηρίωση τους σε συνεργασία με τα κατά τόπους πολεοδομικά γραφεία ενημερώνοντας ταυτόχρονα και την Επιτροπή Παραλαβής της Σύμβασης.

3 Εργασίες κατηγορίας 2

Εκτίμηση της αξίας της γης των εναπομεινάντων τμημάτων των εκτάσεων (ιδιαίτερων αποζημιώσεων) μετά την απαλλοτρίωση.

3.1 Η σύνταξη της έκθεσης για την εκτίμηση της αξίας του τμήματος που απομένει μετά την απαλλοτρίωση θα πρέπει να είναι αυτοτελής και θα λαμβάνεται υπόψη τόσο οι απόψεις της υπηρεσίας και του νομικού συμβούλου της όσο και τα αιτήματα των

δικαιούχων όπως αυτά θα έχουν διατυπωθεί στις σχετικές αιτήσεις τους. Στην περίπτωση κατά την οποία τα προσκομιζόμενα στοιχεία δεν επαρκούν παρόλο που αυτά είναι κρίσιμα για την ασφαλή εκτίμηση της τυχόν ζημιάς του απομένοντος από τον ανεξάρτητο και πιστοποιημένο εκτιμητή, θα ζητούνται κατά περίπτωση επιπλέον στοιχεία και αν αυτό δεν καταστεί δυνατόν, θα προβαίνει στην εκτίμηση με παραδοχές.

3.2 Η συνολική βαθμολογία των μειωτικών παραγόντων για τα απομείναντα εδαφικά ακίνητα δεν μπορεί να υπολείπεται το 0,20 δηλαδή (1,00-0,20) ποσοστό 80% μείωσης της αξίας του απομένοντος, δεδομένου ότι η γη είναι άφθαρτη και συνεπώς η αποζημίωση της σύμφωνα με τα οποιαδήποτε αρνητικά δεδομένα δεν μπορεί να είναι ολοσχερής, αφού εξακολουθούν να υφίστανται οι εξουσίες που απορρέουν από την κυριότητα επί του πράγματος.

3.3 Θα διερευνείται και θα λαμβάνεται υπόψη το ενδεχόμενο κατά το οποίο μέρος της έκτασης ή το σύνολό της απαλλοτριώνεται από προγενέστερη απαλλοτρίωση του ΟΑΚ ΑΕ ή από άλλο φορέα του Δημοσίου.

4 Εργασίες κατηγορίας 3

Έλεγχος αιτημάτων θιγόμενων ιδιοκτητών.

Ο ανάδοχος θα εξετάζει αιτήματα θιγόμενων ιδιοκτητών από απαλλοτρίωση που συνδέονται άμεσα με την αξία της εκτίμησης της γης και των επικείμενων της (κατηγορία 1) καθώς και των ιδιαίτερων αποζημιώσεων των εναπομεινάντων τμημάτων των εκτάσεων (ιδιαίτερων αποζημιώσεων) μετά την απαλλοτρίωση (κατηγορία 2).

Θα συντάσσεται αναλυτική τεχνική έκθεση, συνοδευόμενη από φωτογραφικό υλικό ανά ιδιοκτησία, στη οποία θα αποτυπώνεται τεκμηριωμένα η απάντηση και η αποδοχή ή όχι του συνόλου ή μέρους των αιτημάτων, όπως αυτά έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία από τους δικαιούχους ιδιοκτήτες.

Επιπλέον θα πρέπει να υποβάλλονται τα όποια σχετικά στοιχεία ζητηθούν κατά τη διαδικασία επικαιροποίησης και ανασύνταξης των πινάκων και των διαγραμμάτων που συνοδεύουν την αίτηση της ΟΑΚ ΑΕ ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων κατά την εκδίκαση των υποθέσεων προσδιορισμού της προσωρινής οριστικής τιμής και της αναγνώρισης δικαιούχων.

Τα ανωτέρω θα υποβάλλονται μέσω του αναδόχου στη επιτροπή παραλαβής για έλεγχο και εφόσον υπάρξουν παρατηρήσεις της επιτροπής ο ανάδοχος οφείλει να τις ενσωματώσει στα τελικά παραδοτέα της κατηγορίας 3. Στην αντίθετη περίπτωση τα παραδοτέα θα αποτελέσουν τη βάση για τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης των κατηγοριών 1 και 2.

5 Παραδοτέα στοιχεία

Η έκθεση εκτίμησης θα υποβάλλεται στον ασκούντα της επίβλεψη-εποπτεία της εν λόγω παροχής υπηρεσιών για έλεγχο. Εάν και εφόσον υπάρχουν αποκλίσεις από όσα αναφέρονται πιο πάνω, θα επανυποβάλλεται σε χρονικό διάστημα που θα καθορίζεται μετά από συνεννόηση, προκειμένου να οριστικοποιηθεί και να πάρει την τελική της μορφή.

Θα συντάσσεται σε **τέσσερα (4)** πρωτότυπα αντίγραφα και θα παραδίδεται σε έντυπη και ψηφιακή μορφή .doc .pdf ή σε ότι άλλο ζητηθεί.

Εφόσον κριθεί αναγκαίο είναι δυνατόν να ζητηθούν και επιπλέον αντίγραφα.

ΧΑΝΙΑ, ΙΟΥΛΙΟΣ 2016

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΑΓΑΠΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ