

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ



ΔΗΜΟΣ ΕΟΡΔΑΙΑΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ, ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ &
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

Αντικείμενο: «Ανάθεση υπηρεσιών εκτίμησης της εμπορικής αξίας και αποτίμησης της αύξησης αξίας γης λόγω εξυγίανσης για την έκταση των 506 στρεμμάτων στον χώρο του ΒΙΟ.ΠΑ. Πτολεμαΐδας (πρώην ΑΕΒΑΛ)»

Α.Μ.: 3 /2026

Π/Υ: 25.214,16 ευρώ (συμπ. Φ.Π.Α.24%)

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Τίτλος: «Ανάθεση υπηρεσιών εκτίμησης της εμπορικής αξίας και αποτίμησης της αύξησης αξίας γης λόγω εξυγίανσης για την έκταση των 506 στρεμμάτων στον χώρο του ΒΙΟ.ΠΑ. Πτολεμαΐδας (πρώην ΑΕΒΑΛ)»

Πλαίσιο: Υποβολή Πρότασης στην Πρόσκληση Π113.13 της ΕΥΔΑΜ (Άξονας 1.4 «Συστάδες ανάπτυξης», Τίτλος: «Αξιοποίηση ΒΙΟΠΑ Πτολεμαΐδας»)

Κωδικός CPV: 71319000-7 Υπηρεσίες εμπειρογνώμονα

Α. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Εισαγωγή και Θεσμικό Πλαίσιο

Ο Δήμος Εορδαίας και η «ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΠΤΟΛΕΜΑΪΔΑΣ Α.Ε.» (ΒΙΟ.ΠΑ.) αποτελούν τους δυνητικούς δικαιούχους της Πρόσκλησης με Κωδικό **Π113.13 (ΑΙΑ: 9418)** της Ειδικής Υπηρεσίας Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης (ΕΥΔΑΜ).

Αντικείμενο της προτεινόμενης πράξης είναι η «Αξιοποίηση ΒΙΟΠΑ Πτολεμαΐδας», η οποία αφορά την έκταση των **506 στρεμμάτων** στον χώρο της πρώην ΑΕΒΑΛ και περιλαμβάνει την κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων κτηρίων, τη διαχείριση των προϊόντων κατεδάφισης και την περιβαλλοντική εξυγίανση/αποκατάσταση της περιοχής, προκειμένου η συγκεκριμένη έκταση καθαρή και αποκατεστημένη να καταστεί διαθέσιμη για περαιτέρω αξιοποίηση.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Πρόσκλησης Π113.13), για την πληρότητα του φακέλου χρηματοδότησης απαιτούνται τα εξής:

- **Έκθεση ανεξάρτητου ειδικευμένου εκτιμητή** (Λοιπά Έγγραφα στην ενότητα 4.3 της Πρόσκλησης): Στην οποία θα αποτιμάται η αύξηση της αξίας της γης ή του ακινήτου λόγω της εξυγίανσης ή της αποκατάστασης του χώρου.
- Επιπλέον, στο **Ε.Α.Κ. (Έντυπο Ανάλυσης Κόστους)** που είναι το δικαιολογητικό 25 στην ενότητα 4.3 της Πρόσκλησης: στο Ε.Α.Κ. υπολογίζεται ο Αναλυτικός Προϋπολογισμός μειωμένος κατά την αύξηση της αξίας της γης λόγω της εξυγίανσης, όπου το ποσό της μείωσης θα εξαχθεί από την «**Έκθεση ανεξάρτητου ειδικευμένου εκτιμητή**»

Για τον σκοπό αυτό, κρίνεται απαραίτητη η ανάθεση της εν λόγω υπηρεσίας σε πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων.

2. Αντικείμενο της Υπηρεσίας

Αντικείμενο της παρούσας είναι η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών από Πιστοποιημένο Εκτιμητή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) εγγεγραμμένο στο Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών.

Ο ανάδοχος θα συντάξει λεπτομερή **Έκθεση Εκτίμησης αξίας και αποτίμησης υπεραξίας γης**, η οποία θα προσδιορίζει τεκμηριωμένα:

1. Την υφιστάμενη εμπορική αξία της έκτασης των **506 στρεμμάτων** στην σημερινή της κατάσταση (προ των εργασιών εξυγίανσης/κατεδαφίσεων).
2. Την προβλεπόμενη εμπορική αξία της έκτασης μετά την ολοκλήρωση των εργασιών καθαρισμού, κατεδάφισης κτηρίων και περιβαλλοντικής αποκατάστασης.
3. Τη διαφορά/αύξηση της αξίας της γης που προκύπτει αποκλειστικά λόγω της περιβαλλοντικής εξυγίανσης και αποκατάστασης.

3. Περιγραφή ακινήτου χώρου

- **Τοποθεσία:** 1ο χλμ. Πτολεμαΐδας – Κοζάνης, στον χώρο της πρώην ΑΕΒΑΛ, Πτολεμαΐδα, Δήμος Εορδαίας.
- **Έκταση:** 506 στρέμματα (506.000 τ.μ.) εντός του χώρου του ΒΙΟ.ΠΑ. Πτολεμαΐδας.
- **Χαρακτηριστικά:** χώρος με παρουσία εγκαταλελειμμένων κτηριακών εγκαταστάσεων της πρώην μονάδας παραγωγής αζωτούχων λιπασμάτων (ΑΕΒΑΛ) και ανάγκες περιβαλλοντικής αποκατάστασης.

4. Υποχρεώσεις Αναδόχου

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει μία πλήρη Έκθεση Εκτίμησης, η οποία θα ακολουθεί τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) / IVS και θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον:

- **Αυτοψία:** Περιγραφή της κατάστασης της έκτασης των 506 στρεμμάτων, της ευρύτερης περιοχής, των προσβάσεων και των υποδομών, συνοδευόμενη από φωτογραφικό υλικό.
- **Νομικός και Πολεοδομικός Έλεγχος:** Αναφορά στους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης και τυχόν βάρη (σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου και του ΒΙΟΠΑ).
- **Μεθοδολογία Εκτίμησης:** Χρήση αναγνωρισμένης και κατάλληλης εκτιμητικής μεθόδου (π.χ. Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος κόστους αντικατάστασης κ.λ.π.) για τον υπολογισμό της αξίας προ και μετά την εξυγίανση.
- **Έρευνα Αγοράς:** Παράθεση συγκριτικών στοιχείων συναλλαγών, αγοραπωλησιών, μισθώσεων ή ζητούμενων τιμών βιομηχανικών/βιοτεχνικών εκτάσεων στην ευρύτερη περιοχή.
- **Υπολογισμός Αύξησης Αξίας:** Σαφής και εξειδικευμένος υπολογισμός της αύξησης της αξίας της γης λόγω της περιβαλλοντικής αποκατάστασης.
- **Τελική Τιμή:** Σαφής προσδιορισμός της υφιστάμενης και της τελικής εμπορικής αξίας.

5. Απαιτούμενα Προσόντα Αναδόχου

- Για την ανάθεση, ο υποψήφιος ανάδοχος πρέπει να πληροί τις παρακάτω προϋποθέσεις:
- Να είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.
- Να υποβάλει Υπεύθυνη Δήλωση ότι δεν συντρέχει σύγκρουση συμφερόντων με τους φορείς υλοποίησης ή πώλησης.
- Να πληροί τις προϋποθέσεις μη συνδρομής λόγων αποκλεισμού των άρθρων 73 και 74 του Ν. 4412/2016.

6. Χρονοδιάγραμμα Παραδοτέα

- **Χρόνος Παράδοσης:** Ορίζεται σε έως δέκα πέντε (15) ημερολογιακές ημέρες από την υπογραφή της σύμβασης, προκειμένου η έκθεση να ενσωματωθεί εγκαίρως στον φάκελο της πρότασης.
- **Παραδοτέα:** Έκθεση Εκτίμησης & Αποτίμησης Υπεραξίας Γης σε δύο (2) έντυπα αντίγραφα και σε ψηφιακή μορφή (PDF), υπογεγραμμένη από Πιστοποιημένο Εκτιμητή.

B. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ο ενδεικτικός προϋπολογισμός της παρούσας υπηρεσίας, συνολικού ποσού **25.214,16€ (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. 24%)**, προκύπτει και τεκμηριώνεται κατόπιν έρευνας αγοράς που διενήργησε ο Δήμος Εορδαίας. Ειδικότερα, απευθύνθηκε γενική πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος προς πιστοποιημένους εκτιμητές (φυσικά και νομικά πρόσωπα) εγγεγραμμένους στο Μητρώο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με έδρα τις Περιφερειακές Ενότητες Κοζάνης, Γρεβενών, Καστοριάς, Πέλλας (Εδεσσα) και Θεσσαλονίκης για την υποβολή προσφορών. Εκ των ανωτέρω, εκδηλώθηκε ενδιαφέρον με υποβολή οικονομικής προσφοράς από τρεις (3) οικονομικούς φορείς, βάσει της οποίας καθορίστηκε **το ποσό της εκτιμώμενης δαπάνης ως μέσος όρος(Μ.Ο.) των τριών προσφορών**

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€)	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ ΧΩΡΙΣ ΦΠΑ (€)
1	Έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας & αποτίμησης αύξησης αξίας γης λόγω εξυγίανσης για την έκταση των 506 στρεμμάτων του ΒΙΟ.ΠΑ. Πτολεμαΐδας (πρώην ΑΕΒΑΛ)	στρέμματα	506	40,185	20.334,00
					20.334,00
				Φ.Π.Α. 24%	4.880,16
				ΣΥΝΟΛΟ (ΜΕ Φ.Π.Α.)	25.214,16

Συντάχθηκε
Πτολεμαΐδα 25 /08/2026
Η συντάξασα

Ελένη Τρυφωνίδου
Πολ. Μηχ/κός Τ.Ε.
Ειδική συνεργάτης Δημάρχου

Θεωρήθηκε
Πτολεμαΐδα /08/2026
Η αν. Προϊσταμένη Αυτοτελούς Τμήματος
Προγραμματισμού , Οργάνωσης
&Πληροφορικής
α.α

Μαρία Καραγιαννάκη
Πολ. Μηχ/κός Τ.Ε. με Α' β.