



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ  
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ  
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

#### ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 14<sup>ης</sup> Τακτικής Συνεδρίασης Έτους 2025 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεταμόρφωσης Αττικής

Αριθμός Απόφασης 190/2025

#### Θέμα

**Οριστική απόφαση και καθορισμός τιμήματος για την απευθείας αγορά ρυμοτομούμενου οικοπέδου ιδιοκτησίας Ελένης και Γεωργίου Σωτηρέλλη που βρίσκεται στο Ο.Τ. 289 του Δήμου Μεταμόρφωσης (χώρος πρασίνου)»**

Στη Μεταμόρφωση Αττικής, σήμερα 04 Αυγούστου 2025, ημέρα Δευτέρα και ώρα 19:30 το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε Τακτική Συνεδρίαση δια ζώσης στο Συνεδριακό Κέντρο του Δήμου Μεταμόρφωσης εφαρμόζοντας τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 1,2&5 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 5043/23, ύστερα από πρόσκληση της Προέδρου, που κοινοποιήθηκε νόμιμα στις 31.7.2025.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου προέβη στην τήρηση των παρουσιών η οποία μετά την παρέλευση εύλογου χρόνου αναμονής από την ορισμένη ώρα 19:30 εκφωνούνται τα ονόματα και διαπιστώνεται ο αριθμός των παρόντων ως εξής:

**Παρόντες:** Αγγελοπούλου Μαρία, Αδαμίδης Αδάμ, Ακριώτη Αθανασία, Αναστασόπουλος Δημήτριος, Αντωνοπούλου Χριστίνα, Αργύρης Ιωάννης, Αστήθας Παναγιώτης, Βλαχάκης Ευστάθιος, Καραβάκος Βασίλειος, Καραβάκος Ηλίας, Κολοβός Κωνσταντίνος, Κορδολαίμης Ευάγγελος, Κορκολής Βασίλειος, Λιάκου Κωνσταντίνα, Λουσιδής Παναγιώτης, Μακρίδης Παναγιώτης, Μολύβας Γρηγόριος, Μπάλτας Ιωάννης, Νάνος Σάββας, Νικολοπούλου Χαρίκλεια, Παπαδόπουλος Φώτιος, Πατέλη Νικολέττα, Σαριδάκης Στυλιανός, Σκοπελίτη Δήμητρα, Στρογγυλούδης Γεώργιος, Τσεβά Δήμητρα, Χριστοφορίδης Αντώνιος, Χρονόπουλος Γεώργιος.

**Απόντες:** Πανδής Σπυρίδων.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, δεδομένου ότι επί συνόλου 29 μελών, βρέθηκαν παρόντες 28, κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίασης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο εισέρχεται σε συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση παρίσταται ο Δήμαρχος κ. Ευστράτιος Αντ. Σαραούδας, μετά από πρόσκληση καθώς και η υπάλληλος του Δήμου Άννα-Μαρία Γεωργία Καρανίκα, για την τήρηση των πρακτικών.

Η Πρόεδρος εισάγει για συζήτηση το 7<sup>ο</sup> θέμα ημερήσιας διάταξης, περί «**Οριστικής απόφασης και καθορισμός τιμήματος για την απευθείας αγορά ρυμοτομούμενου οικοπέδου ιδιοκτησίας Ελένης και Γεωργίου Σωτηρέλλη που βρίσκεται στο Ο.Τ. 289 του Δήμου Μεταμόρφωσης (χώρος πρασίνου)**» και αναφέρει στο σώμα την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου που έχει ως εξής:

Με την υπ' αριθμ. 176/19-06-2024 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφασίσθηκε ομόφωνα η έγκριση για την :

Α) Καταρχήν απευθείας αγορά του οικοπέδου συνιδιοκτησίας Ελένης και Γεωργίου Σωτηρέλλη, συνολικού εμβαδού 1.000 τ.μ. βάσει τίτλου (και εμβαδού 1.112 τ.μ. βάσει Κτηματολογίου) που βρίσκεται εντός της πολεοδομικής ενότητας του Ο.Τ. 289 η οποία έχει χαρακτηριστεί ως «χώρος πρασίνου» (ΦΕΚ 827Δ'/1988).

Το συγκεκριμένο Ο.Τ. περικλείεται από τις οδούς Γκιώνας, Φωκίδος, Ι. Πολέμη και Πιερίας, περιλαμβάνει μεταξύ άλλων το ως άνω οικόπεδο αλλά και το όμορο αυτού ιδιοκτησίας Κοντοθεοδώρου (του οποίου επίσης αποφασίσθηκε η απευθείας αγορά από το Δήμο δυνάμει των υπ' αριθμ. 158/2023 και 32/2024 αποφάσεων Δ.Σ. σε τιμή 266.800 ευρώ, ήτοι 127,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο).

Β) Ανάθεση σε πιστοποιημένο εκτιμητή της εκτίμησης της αξίας του, καθώς και

Γ) Εξουσιοδοτήθηκε ο Δήμαρχος κ. Ευστράτιος Αντ. Σαραούδας να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση όλων των παραπάνω.

Προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία της απευθείας αγοράς του εν λόγω οικοπέδου, ανατέθηκε η εκτίμησή του στην εταιρεία με την επωνυμία «ΚΩΤΣΟΓΙΑΝΝΗΣ Γ. & ΣΙΑ Ε.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ALDES».

Αναφορικά με την περιγραφή και τα στοιχεία του εκτιμώμενου οικοπέδου, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί στην συνημμένη από 30-12-2024 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Μαρίας Πίττου, σας γνωρίζουμε ότι :

«Πρόκειται για ρυμοτομούμενο οικόπεδο συνολικής επιφανείας 1.128,13 τ.μ., 1.000 τ.μ. βάσει τίτλου και 1.112,00 βάσει κτηματολογίου στη συμβολή των οδών Πιερίας και Πολέμη στο ΟΤ 289 του Δήμου Μεταμόρφωσης το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου. Έχει σχήμα πολυγωνικό, είναι δίφασσο, επίπεδο, χωρίς περίφραξη και χαμηλή βλάστηση. Η περιοχή είναι (..) βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το Κοιμητήριο Μεταμόρφωσης.

Το εν λόγω οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως αλλά είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο καθώς είναι ρυμοτομούμενο από το 1988 (χώρος Πρασίνου)».

#### Αγοραία αξία:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	1.128,13	239,00	269.623,07
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ			270.000,00

Αγοραία αξία ακινήτου 270.000 € Ολογράφως διακόσιες εβδομήντα χιλιάδες ευρώ»

Κατόπιν, δηλαδή, συνεκτιμήσεως όλων των παρόντων δεδομένων και παραμέτρων που ισχύουν τη δεδομένη χρονική στιγμή για το συγκεκριμένο ακίνητο, και δη του γεγονότος ότι ευρίσκεται υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, η σημερινή αγοραία αξία του εκτιμήθηκε ότι ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 270.000 ευρώ.

Μετά τη διενέργεια, λοιπόν, της ως άνω εκτιμήσεως από πλευράς του Δήμου αναφορικά με το ακίνητο της ιδιοκτησίας Σωτηρέλλη, επακολούθησε η διενέργεια και η κατάθεση σχετικής Εκτιμητικής Έκθεσης (υπ' αριθμ. αριθμ. πρωτ. 4898/26-02-2025) και από πλευράς των συνιδιοκτητών.

Στην προσκομιζόμενη, ωστόσο, έκθεση εκτίμησης τους αναφέρεται ότι η εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου έλαβε χώρα βασιζόμενη «αποκλειστικά στα προσκομισθέντα στοιχεία και η αυτοψία περιορίστηκε σε οπτικό και μόνο έλεγχο. Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Δεν πραγματοποιήθηκε νομική ταύτιση μεταξύ των τίτλων και του εκτιμώμενου. Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος (..). Για τη σύνταξη της παρούσας, θεωρήθηκε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει ή έχει παρουσιάσει στο παρελθόν προβλήματα. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής συνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στο ακίνητο .. διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες. Θεωρήθηκε ότι το εκτιμώμενο δεν βρίσκεται υπό καθεστώς απαλλοτρίωσης. Με την ειδική παραδοχή της μη ύπαρξης της ρυμοτομικής δέσμευσης η συνολική αγοραία αξία ανέρχεται στις 580.000 ευρώ».

Ακολούθως, οι ως άνω συνιδιοκτήτες κατόπιν συνεκτιμήσεως της κατάστασης, και προς το σκοπό αποδέσμευσής τους από την χρόνια αυτή δέσμευση του ακινήτου τους, απέστειλαν την 26-03-2025 σχετική επιστολή προς το Δήμο με την οποία εξέφρασαν την βούλησή τους όπως το συνολικό ποσό της απευθείας αγοράς του ακινήτου τους από το Δήμο ανέλθει τελικά στις 330.000 ευρώ ως εύλογο και δίκαιο τίμημα, καθώς και την όμοια από 04-07-2025 επιστολή τους.

Υπενθυμίζεται, ότι με το υπ' αριθμ. 21.164/21-11-2024 συμβολαιογραφικό έγγραφο αγοράς περιήλθε οριστικά στην αποκλειστική κυριότητα του Δήμου το όμορο ακίνητο συνιδιοκτησίας Ερρίκου και Κωνσταντίνου Κοντοθεοδώρου έναντι συνολικού ποσού 266.800 ευρώ (ήτοι 127,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο), το οποίο βρίσκεται κι αυτό στο Ο.Τ. 289 του Δήμου Μεταμόρφωσης κι ομοίως έχει χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου.

Ενόψει όλων των ανωτέρω, το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να λάβει τελική απόφαση, προκειμένου να :

Α) Να καθορίσει το οριστικό τίμημα της απευθείας αγοράς του συγκεκριμένου ακινήτου στα πλαίσια που καθορίζονται από την ως άνω από 30-12-2024 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Μαρίας Πίττου και της τελικής πρότασης των συνιδιοκτητών καθώς και τον τρόπο καταβολής του τιμήματος αυτού,

Β) Εξουσιοδοτήσει τον κ. Δήμαρχο για τις περαιτέρω ενέργειες.

**Το Δημοτικό Συμβούλιο**

Αφού άκουσε την Προέδρο του και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Την υπ' αριθμ. 176/19-06-2024 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.
4. Το ΦΕΚ 827Δ'/1988.
5. Τις υπ' αριθμ. 158/2023 και 32/2024 Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου.
6. Την από 30-12-2024 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Μαρίας Πίττου.
7. Την υπ' αριθμ. αριθμ. πρωτ. 4898/26-02-2025 Εκτιμητική Έκθεση.
8. Το υπ' αριθμ. 21.164/21-11-2024 συμβολαιογραφικό έγγραφο αγοράς.
9. Την εισήγηση της Διεύθυνσης Παιδείας, Πολιτισμού & Αθλητισμού.
10. Την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου.
11. Τα στοιχεία του φακέλου.
12. Την προφορική εισήγηση του Δημάρχου.
13. Τις τοποθετήσεις των επικεφαλής των παρατάξεων και των δημοτικών συμβούλων, τη διαλογική συζήτηση και ανάγνωση εγγράφων κατά τα αναλυτικώς αναφερόμενα στα μαγνητοσκοπημένα πρακτικά.

**Αποφασίζει Ομόφωνα**

Την απευθείας αγορά του ρυμοτομούμενου οικοπέδου συνιδιοκτησίας Ελένης και Γεωργίου Σωτηρέλλη που βρίσκεται στο Ο.Τ. 289 του Δήμου Μεταμόρφωσης στην τιμή των 239€ ανά τ.μ., ήτοι στην τιμή των 1.1128,13 τ.μ. X 239€ = 270.000,00€ και τούτο καθώς είναι το μόνο κατάλληλο για τον σκοπό που προορίζεται και δη την δημιουργία πρασίνου στο σημείο, κατ' εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης και μάλιστα στην συγκεκριμένη περιοχή – πολεοδομική ενότητα, όπου βρίσκεται το Δημοτικό Νεκροταφείο, απομειώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων του.

Το εν λόγω οικόπεδο εντάσσεται εντός της πολεοδομικής ενότητας του Ο.Τ. 289, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως «χώρος πρασίνου» (ΦΕΚ 827Δ'/1988), και μαζί με το όμορο οικόπεδο ιδιοκτησίας Κοντοθεοδώρου θα αξιοποιηθεί για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, έρχεται δε να καλύψει πάγιες ανάγκες του Δήμου για δημιουργία περισσότερου χώρου αστικού πρασίνου εντός των διοικητικών του ορίων. Η αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου (ως Χώρου Πρασίνου) κρίνεται και πολεοδομικά αναγκαία, καθώς δημιουργεί ζώνη πρασίνου μεταξύ του Κοιμητηρίου και της πολεοδομικά υποβαθμισμένης περιοχής κατοικίας συμβάλλοντας στην εξασφάλιση της μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας και χρηστικότητας από τους πολίτες.

Το ανωτέρω τίμημα των 270.000,00€ θα καταβληθεί ως εξής :

- 30.000,00€ έως 31.12.2025,
- 120.000,00€ έως 30.06.2026, και
- 120.000,00€ έως 31.12.2026.

Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο κ. Ευστράτιο Σαραούδα για τις περαιτέρω ενέργειες.

**Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 190**

Για τον σκοπό αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως έπεται:

**Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου**  
**Ακριώτη Αθανασία**

**Τα μέλη**

Αγγελοπούλου Μαρία  
Αδαμίδης Αδάμ  
Αναστασόπουλος Δημήτριος  
Αντωνοπούλου Χριστίνα  
Αργύρης Ιωάννης  
Αστήθας Παναγιώτης  
Βλαχάκης Ευστάθιος  
Καραβάκος Βασίλειος  
Καραβάκος Ηλίας  
Κολοβός Κωνσταντίνος  
Κορδολαίμης Ευάγγελος  
Κορκολής Βασίλειος  
Λιάκου Κωνσταντίνα  
Λουσίδης Παναγιώτης  
Μακρίδης Παναγιώτης  
Μπάλτας Ιωάννης  
Μολύβας Γρηγόριος  
Νάνος Σάββας  
Νικολοπούλου Χαρίκλεια  
Παπαδόπουλος Φώτιος  
Πατέλη Νικολέττα  
Σαριδάκης Στυλιανός  
Σκοπελίτη Δήμητρα  
Στρογγυλούδης Γεώργιος  
Τσεβά Δήμητρα  
Χριστοφορίδης Αντώνιος  
Χρονόπουλος Γεώργιος