



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

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 23^{ης} Τακτικής Συνεδρίασης Έτους 2025 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεταμόρφωσης Αττικής

Αριθμός Απόφασης 285/2025

Θέμα

Οριστική απόφαση και καθορισμός τιμήματος για την απευθείας αγορά ακινήτου (μετά των υφιστάμενων επ' αυτού κτισμάτων) που ευρίσκεται στο Ο.Τ. 300Α του Δήμου Μεταμόρφωσης, επί της οδού Τατοΐου αρ. 56, στη θέση «Νεκροταφείο Αγίων Θεοδώρων», και έχει χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου

Στη Μεταμόρφωση Αττικής, σήμερα 28 Νοεμβρίου 2025, ημέρα Παρασκευή και ώρα 19:00 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 24.11.2025.

Η πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου προέβη στην τήρηση των παρουσιών η οποία μετά την παρέλευση εύλογου χρόνου αναμονής από την ορισμένη ώρα 19:00 εκφωνούνται τα ονόματα και διαπιστώνεται ο αριθμός των παρόντων ως εξής:

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

Απόντες: Ουδείς.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, δεδομένου ότι επί συνόλου 29 μελών, βρέθηκαν παρόντες 29, 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 1^ο θέμα ημερήσιας διάταξης περί **«Οριστικής απόφασης και καθορισμού τιμήματος για την απευθείας αγορά ακινήτου (μετά των υφιστάμενων επ' αυτού κτισμάτων) που ευρίσκεται στο Ο.Τ. 300Α του Δήμου Μεταμόρφωσης, επί της οδού Τατοΐου αρ. 56, στη θέση «Νεκροταφείο Αγίων Θεοδώρων», και έχει χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου»** και αναφέρει στο σώμα την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου που έχει ως εξής:

Με την υπ' αριθμ.103/19-05-2025 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφασίσθηκε ομόφωνα η έγκριση για την :

Α) Καταρχήν απευθείας αγορά του ως άνω ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων) συνιδιοκτησίας Θεοφάνη, Θεόδωρου, Ελπίδας, Παναγιώτη και Βασίλειου Τσούτη, εκτάσεως 813,86 τ.μ. βάσει τίτλου (και 718,93 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο), που βρίσκεται στο Ο.Τ. 300Α Δήμου Μεταμόρφωσης, κι ειδικότερα επί της οδού Τατοΐου αρ. 56 (στη θέση «Νεκροταφείο Αγίων Θεοδώρων»), κατόπιν αιτήματός τους, ως μόνου κατάλληλου για την εκπλήρωση του συγκεκριμένου δημοτικού σκοπού που είναι η δημιουργία κοινόχρηστου-ελεύθερου χώρου αστικού πρασίνου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου (ΦΕΚ 75Δ'/1970).

Β) Ανάθεση σε πιστοποιημένο εκτιμητή της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων, 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 04.11.2025 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Μαρίας Πίττου, σας γνωρίζουμε ότι :

«Το ακίνητο βρίσκεται στην Λ. Τατοΐου 56 του Δήμου Μεταμόρφωσης, στο Ο.Τ. 300α και στη θέση Νεκροταφείο.

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το ΦΕΚ 75Δ/1970 και το εν λόγω ακίνητο έχει δεσμευτεί από τότε για δημιουργία χώρου πρασίνου.

Το εν λόγω ακίνητο έχει συνολική έκταση 813,86 τ.μ. βάσει τίτλου και 718,93 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο και πρόσφατο τοπογραφικό, ενώ εντός αυτού υφίσταται και κτίσμα 137,34 τ.μ. (...).

Είναι άρτιο αλλά μη οικοδομήσιμο λόγω της δέσμευσης για ρυμοτόμηση βάσει ΦΕΚ 75Δ'/1970.

Το οικόπεδο (...) λόγω πολύ μεγάλης υψομετρικής διαφοράς της λεωφόρου από την παράλληλη οδό Σωκράτους, το κτίσμα εντός αυτού δεν έχει καθόλου πρόσωπο στην λεωφόρο, και ουσιαστικά μόνο η ταράτσα του κτίσματος βρίσκεται στο επίπεδο της λεωφόρου.

Αυτό καθιστά το ακίνητο ως έχοντα πολύ μικρή προβολή...(...)

Το κτίσμα είναι παλαιότητας άνω των 50 ετών, κι δεν υπάρχει δυνατότητα καθ' ύψος επέκτασης σε αυτό.

Αντίστοιχα η επέκταση σε κάλυψη είναι περιορισμένη και περιορίζεται περί τα 140 τμ περίπου επιπλέον.

Συνεπώς το ακίνητο στην μορφή που είναι σήμερα δεν δύναται να εξαντλήσει τους όρους δόμησης σε αυτό και συνεπώς την εμπορευσιμότητά του».

Αγοραία αξία

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	718,93	390,00	280.382,70
ΚΤΙΣΜΑ ΠΑΛΙΟΤΗΤΑΣ >50 ΕΤΩΝ ΚΑΤΑ ΑΠΟΚΟΠΗ	137,34	1.000,00	137.340,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ			420.000,00

Αγοραία αξία ακινήτου #420.000€#.

Ολογράφως «τετρακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ».

Συνεπώς, βάσει της εκτίμησης το τίμημα της αγοράς του προαναφερόμενου ακινήτου υπολογίζεται να ανέλθει στο συνολικό ποσό των 420.000 ευρώ.

Ενόψει όλων των ανωτέρω, το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να λάβει τελική απόφαση προκειμένου να : Α) Καθορίσει-αποδεχθεί το τίμημα βάσει της ως άνω εκθέσεως εκτίμησης του συγκεκριμένου ακινήτου (με τα υφιστάμενα επ' αυτού επικείμενα) καθώς και τους όρους καταβολής του, καθώς και 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. Τις διατάξεις του άρθρου 79 του Ν.3463/06.
4. Την υπ' αριθμ.103/19-05-2025 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.
5. Το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου (ΦΕΚ 75Δ'/1970).
6. Την από 04-11-2025 έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων.
7. Την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου.
8. Τα στοιχεία του φακέλου.
9. Την προφορική εισήγηση του Δημάρχου.

10. 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 ως άνω ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων) συνιδιοκτησίας Θεοφάνη, Θεόδωρου, Ελπίδας, Παναγιώτη και Βασιλείου Τσούτη, εκτάσεως 813,86 τ.μ. βάσει τίτλου (και 718,93 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο), που βρίσκεται στο Ο.Τ. 300Α Δήμου Μεταμόρφωσης (Κ.Χ. Πρασίνου), στην τιμή κατόπιν στρογγυλοποίησης που καθορίσθηκε δυνάμει της από 4 Νοεμβρίου 2025 έκθεσης εκτίμησης της ορκωτής Εκτιμήτριας Μαρίας Πιττού, ήτοι στην τιμή των 420.000,00 €, και τούτο καθώς, σύμφωνα με την με αριθμ. πρωτ. 12103/14-05-2025 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας, ως μόνου κατάλληλου για την εκπλήρωση του συγκεκριμένου δημοτικού σκοπού που είναι η δημιουργία κοινόχρηστου-ελεύθερου χώρου αστικού πρασίνου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου (ΦΕΚ 75Δ'/1970).

Η δε μοναδικότητα και καταλληλότητα του συγκεκριμένου ακινήτου, σύμφωνα με την από 14-05-2025 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας, αποδεικνύεται από το γεγονός, ότι : α) Σύμφωνα με το με αριθμ. πρωτ. 10368/25-04-2025 Έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου η διατήρηση του εν λόγω ακινήτου ως Χώρο Πρασίνου κρίνεται πολεοδομικά αναγκαία, καθώς «σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότυπα, οι θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι χώροι του Δήμου δεν κρίνονται επαρκείς αναλογικά με τον πληθυσμό και επομένως πιθανές πολεοδομικές ρυθμίσεις οι οποίες θα επιφέρουν τη μείωσή τους θα είχαν ως συνέπεια την επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και τη στέρηση των ελεύθερων – αδόμητων χώρων της πόλης», β) Η συγκεκριμένη απευθείας αγορά εξυπηρετεί τον αναφερόμενο δημοτικό σκοπό (ωφέλεια και μοναδικότητα του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς είναι χαρακτηρισμένο από πολλά έτη ως χώρος πρασίνου, δεν είναι επί της παρούσης οικοδομήσιμο, και άρα η αξία του έχει εξ αυτού του λόγου απομειωθεί σημαντικά), έρχεται δε να καλύψει πάγιες ανάγκες του Δήμου για δημιουργία περισσότερου χώρου πλατείας εντός των διοικητικών του ορίων. Η εν λόγω έκταση θα μετατραπεί μετά την αγορά της σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, όπως προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό διάταγμα του Δήμου Μεταμόρφωσης, συμβάλλοντας στη λειτουργική αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής. Το σοβαρό πρόβλημα που αφορά την έλλειψη κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στο Δήμο αποτελεί τη βασική αιτία υποβάθμισής του. Γεγονός που καθιστά την αναγκαιότητα δημιουργία τέτοιων χώρων όχι μόνο μείζονος και ζωτικής σημασίας, αλλά κυρίως ζήτημα Δημοσίου Συμφέροντος. γ) Οι συνιδιοκτήτες έχουν εκδηλώσει την βούλησή τους περί απευθείας αγορά του εν λόγω ακινήτου από το Δήμο, η δε απόφαση περί απευθείας αγοράς είναι σημαντική, καθώς σε περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτή, οι αιτούντες θα προβούν σε άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, κάτι το οποίο μετά βεβαιότητας θα δημιουργήσει πρόβλημα συνολικά στην πολεοδομική ενότητα της περιοχής, δ) Η συγκεκριμένη διαδικασία δίνει άμεση λύση, λόγω αποφυγής μακροχρόνιων δικαστικών εμπλοκών με επιπρόσθετα έξοδα.

Το ανωτέρω τίμημα των 420.000,00€ θα καταβληθεί ως εξής:

- Ποσό 140.000 € έως 30.06.2026,
- Ποσό 140.000 € έως 31.12.2026, και
- Ποσό 140.000 € έως 30.06.2027,

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

Λευκό ψήφισαν οι κ.κ. Καραβάκος Βασίλειος, Καραβάκος Ηλίας, Κορδολαίμης Ευάγγελος, Λιάκου Κωνσταντίνα, Μακρίδης Παναγιώτης, Μολύβας Γρηγόριος, Νάνος Σάββας, Πανδής Σπυρίδωνας, Παπαδόπουλος Φώτιος & Πατέλης Νικολέττα.

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 285

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
Κολοβός Κωνσταντίνος
Κορκολής Βασίλειος
Λουσίδης Παναγιώτης
Μπάλτας Ιωάννης
Νικολοπούλου Χαρίκλεια
Σαριδάκης Στυλιανός
Σκοπελίτη Δήμητρα
Στρογγυλούδης Γεώργιος
Τσεβά Δήμητρα
Χριστοφορίδης Αντώνιος
Χρονόπουλος Γεώργιος