



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Σχολή Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών
Τομέας Τοπογραφίας



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Διατηρητέα Κτίρια του Δ. Πειραιά-Ανάλυση Οικονομικών
Αξιών και Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου**



Μαγριπλή Αγγελική

Επιβλέποντες: Αναπλ. Καθ. ΕΜΠ Πότσιου Χ.

ΥΔ ΕΜΠ Φιλιππακοπούλου Μ.

Αθήνα, Ιούλιος 2015



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Σχολή Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών
Τομέας Τοπογραφίας



**Διατηρητέα Κτίρια του Δ. Πειραιά-Ανάλυση Οικονομικών Αξιών και
Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΜΑΓΡΙΠΛΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ

Επιβλέπων καθηγητής: Πότσιου Χρυσή

Εγκρίθηκε από τριμελή εξεταστική επιτροπή την 20/7/2015

(Υπογραφή)

(Υπογραφή)

(Υπογραφή)

.....
Καθηγητής ΕΜΠ

.....
Καθηγητής ΕΜΠ

.....
Καθηγητής ΕΜΠ



Αθήνα, Ιούλιος 2015

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον καθηγήτρια κ. Χρυσή Πότσιου, Επίκουρη καθηγήτρια της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε με την ανάθεση του θέματος. Αξίζει να αναφέρω πως ήταν πολύτιμη, ουσιαστική και καθοριστική η καθοδήγησή της καθ' όλη την διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής μου εργασίας.

Παράλληλη και εξίσου σημαντική ήταν η συμβολή της κυρίας Φιλιππακοπούλου Μαρίας ΥΔ της σχολής ΑΤΜ του ΕΜΠ. Το πεδίο των Αξιών Ακινήτων είναι γενικότερα περιορισμένο στο Πρόγραμμα Σπουδών της Σχολής μας και η συμβολή της κ. Φιλιππακοπούλου ήταν καθοριστική στην έκβαση της παρούσας διπλωματικής και της οικονομικής αντιμετώπισης του θέματος των διατηρητέων κτιρίων.

Ακόμη, θα ήθελα να ευχαριστήσω την Κ. Τριάντου Ελευθερία, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό, η οποία απλόχερα και με καλή διάθεση και προθυμίας μας παραχώρησε όλα τα στοιχεία που είχε συλλέξει εκείνη κατά την εκπόνηση της διπλωματικής της εργασίας που αποτέλεσε βάση και χρησιμοποιήθηκε σαν πηγή των αρχικών δεδομένων με βάση τα οποία εξελίχθηκε και η οικονομική διάσταση και προβληματική του θέματος της.

Τέλος, εκφράζω τις ευχαριστίες μου στην οικογένεια μου που με στηρίζει και βρίσκεται δίπλα μου σε όλες τις αποφάσεις που λαμβάνω προκειμένου να πραγματοποιήσω τα όνειρα μου.

Ευχαριστώ όλους τους ανθρώπους που με παρότρυναν να γίνω μέλος της Σχολής των Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, καθώς ήταν η τέλεια επιλογή και ελπίζω στο μέλλον να μη με απογοητεύσει.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί η ενημέρωση ενός προϋπάρχοντος Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών που περιέχει αναλυτικά την Αρχιτεκτονική Κληρονομιά που συναντάται στην περιοχή του Δήμου του Πειραιά , με σκοπό την αποτίμηση του δεσμευμένου κεφαλαίου και της κτηριακής υποδομής που αντιπροσωπεύουν τα διατηρητέα κτίρια της περιοχής μελέτης. Αντικείμενο μελέτης θα αποτελέσουν τα διατηρητέα κτίρια που εντοπίζονται σε κεντρικές συνοικίες του Δήμου Πειραιώς που περιβάλλουν το Ιστορικό του Κέντρο. Αν και αρχικά θα ενημερωθεί το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών για το σύνολο των 309 διατηρητέων κτιρίων που περιέχονται εντός των περιοχών ενδιαφέροντος , στην συνέχεια θα απομονωθούν τα ανενεργά και εγκαταλελειμμένα κτίρια. Παράλληλα , θα αναλυθεί το θεσμικό πλαίσιο προστασίας τους και θα ελεγχθεί κατά πόσο έχει επιτύχει τον στόχο της η νομοθεσία ως προς της προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας.

Με τον όρο ανενεργά εννοούνται τα κτίρια που δεν φιλοξενούν κάποια χρήση όπως κατοικία, εμπόριο, γραφείο, τράπεζα, χώρο εστίασης και αναψυχής, υπηρεσίες και άλλα. Ενώ ως εγκαταλελειμμένα ορίζονται τα κτίρια που είναι κυρίως σε μέτρια ως κακή δομική κατάσταση, φέρουν ίχνη παραβίασης, πτώσης υλικών, είναι σφραγισμένα από τους ιδιοκτήτες τους και γενικότερα είναι εμφανή τα σημάδια απουσίας ενδιαφέροντος και προστασίας από τους κυρίους τους.

Για τις τελευταίες δύο κατηγορίες διατηρητέων κτιρίων θα προσδιορισθούν αναλυτικά οι Αντικειμενικές Αξίες των Ακινήτων καθώς και οι Αντίστοιχες Παρούσες Εμπορικές Αξίες προκειμένου να εντοπισθεί ίσως ο λόγος που αυτά ερημώνουν χρόνο με το χρόνο και που δεν αξιοποιούνται στο ελάχιστο από τους ιδιοκτήτες τους.

Στο τέλος της εργασίας θα προταθούν μέτρα αναστροφής της υπάρχουσας κατάστασης κυρίως από της μεριά στήριξης από την πολιτεία . Ενώ θα παραταθούν και προβληματισμοί για το χείριστο σενάριο όπου αν δεν δράσει άμεσα η Πολιτεία όλα αυτά τα δείγματα τις ιστορικής εξέλιξης και ταυτότητας του τόπου θα γκρεμισθούν. Το αποτέλεσμα της αδράνειας θα είναι η απώλεια του ιδιαίτερου χαρακτήρα των Ιστορικών κυρίως κέντρων, των παραδοσιακών οικισμών και των συνοικιών με τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία που αποδεικνύουν της συνέχεια του τόπου και την αισθητική των κατοίκων του που έζησαν και τον διαμόρφωσαν κατά την διάρκεια των προηγούμενων αιώνων.

ABSTRACT

The aim of this diploma thesis is the updating of a pre-existing Geographic Information System that contains analytically the Architectural Heritage that is prevalent in the area of the Municipality of Piraeus, in order to assess the committed capital and the buildings infrastructure that the listed buildings of the study area represent. Object of study will be the listed buildings located in the central districts of the Municipality of Piraeus surrounding the History Center. Even if initially the Geographic System of Information will be informed on the total of 309 listed buildings that located inside the regions of interest, then will be isolated the inactive and abandoned buildings. Also, the institutional frame of their protection will be analysed and it will be checked to what extent the legislation regarding the protection of the cultural heritage of the country has achieved.

With the term inactive are meant the buildings that do not entertain any use as residence, trade, office, bank, restaurant and recreational area, services and other. As abandoned are defined the buildings which are mainly in moderate to poor structural condition, bear traces of tampering, falling materials, are sealed by their owners and generally are obvious the marks of absence of interest and protection from their masters.

For the last two categories of listed buildings will be determined analytically the Objective Values of Real estates and the respective current commercial values to identify perhaps why they deserted year by year and not used by their owners.

In the end of work metres of inversion of existing situation will be proposed mainly from the support side of the state. Also, reflections will be extended for the worst case scenario that if the state doesn't act immediately, all these samples of historic development and identity of the place will be razed. The result of inaction would be the loss of the special character of Historic main centers, the traditional settlements and the neighbourhoods with remarkable architectural elements that prove the continuity of the place and the aesthetics of the inhabitants who lived and formed it during the previous centuries.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ -----	4
ΠΕΡΙΛΗΨΗ-----	6
ABSTRACT -----	7
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ -----	8
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ -----	12
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ -----	12
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ -----	14
1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ -----	16
1.1 Δομή Εργασίας-----	16
1.2 Αντικείμενο Μελέτης-----	17
1.2 Μεθοδολογική Προσέγγιση-----	18
1.3 Ιστορική Αναδρομή από τους Προϊστορικούς Χρόνους-τέλη 19 ^{ου} Αιώνα -----	19
1.4 Ανάπτυξη Πειραιά και Ανάδειξη του στο Πρώτο Λιμάνι της Χώρας -----	21
1.5 Δήμος Πειραιά : Θέση-Δημογραφικά Χαρακτηριστικά -----	22
1.6 Περιοχή Μελέτης -----	25
2. ΒΑΣΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ -----	34
2.1 Διαδικασία Κήρυξης σύμφωνα με τον Νόμο –Υ.ΠΕ.Κ.Α -----	34
2.2 Διαδικασία Κήρυξης σύμφωνα με τον Νόμο –ΥΠ.ΠΟ.Τ -----	37
2.3 Υποχρεώσεις Ιδιοκτητών -----	38
2.4 Οφέλη και Κόστη για τους Ιδιοκτήτες-----	39

2.5 Διεθνής Εμπειρία –Προστασία Πολιτιστικής Κληρονομιάς Δανίας -----	41
2.5.1 Χαρακτηρισμός -----	42
2.5.2 Αποχαρακτηρισμός -----	43
2.6 Σύγκριση Νομοθετικών Πλαισίων Ελλάδας –Δανίας -----	44
3. ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΓΣΠ-ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ -----	46
3.1 Αρχικά Δεδομένα -----	46
3.2 Δημιουργία Πρόχειρου Υποβάθρου με Βάση το οποίο θα Πραγματοποιηθεί η Επίσκεψη της Περιοχής-----	48
3.3 Έλεγχος Νέων Χαρακτηρισμών-Αποχαρακτηρισμών -----	49
3.4 Επιτόπια Έρευνα -----	51
3.5 Στοιχεία Καταγραφής -----	51
3.6 Φωτογραφική Τεκμηρίωση -----	56
3.7 Προγραμματισμός Επιτόπιας Έρευνας -----	56
3.8 Έλεγχος των Αποτελεσμάτων Καταγραφής στο Γραφείο-----	57
3.9 Ενημέρωση του Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών -----	58
3.10 Χρήση Ενημερωμένου ΓΣΠ-----	59
3.11 Προβλήματα Ανενεργών Κτιρίων -----	67
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ -----	72
4.1 Σκοπός Εκτίμησης Αξιών -----	72
4.2 Πολεοδομικά Στοιχεία του Χώρου -----	73
4.3 Προσδιορισμός Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων -----	76
4.3.1 Συντελεστές Συστήματος AAA -----	77

4.3.2 Προσδιορισμός Μεγεθών -----	78
4.3.3. Πηγή Πληροφοριών- GIS Δήμου Πειραιά -----	80
4.3.4 Παραδοχές Υπολογισμού των Αντικειμενικών Αξιών -----	82
4.3.5 Υπολογισμοί-----	84
4.4 Ανάλυση Αποτελεσμάτων -----	86
4.5 Υπολειμματική Μέθοδος-----	87
4.5.1 Μεθοδολογία -----	88
4.6 Χρήση Μεθόδου- Αποτελέσματα -----	91
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ-ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ -----	96
5.1 Συμπεράσματα -----	96
5.2 Προτάσεις-Μέτρα-----	97
5.3 Σχέδιο Νόμου 11/2014 -----	100
5.4 Σχολιασμός του Σχεδίου Νόμου -----	103
5.5 Προβληματισμός -----	103
Βιβλιογραφία -----	105
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ-ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ-----	108
Αποτελέσματα Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων Πίνακας 4Α -----	109
• ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΑΡΟΥΣΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ-ΠΙΝΑΚΑΣ 4.Β -----	113
Σύγκριση Αντικειμενικών-Εμπορικών Αξιών-ΠΙΝΑΚΑΣ 4.Γ-----	115
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1- ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ -----	117
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2: ΣΧΕΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ---	118

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1.1: Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς.....	23
Χάρτης 1.2: Περιοχή Μελέτη.....	24
Χάρτης 1.3: Συνοικίες που συγκεντρώνουν το υπό μελέτη κτιριακό απόθεμα	25
Χάρτης 3.1: Περιοχή που περιλαμβάνει τα διατηρητέα κτίρια που ενδιαφέρουν.....	47
Χάρτης 3.2: 309 διατηρητέα κτίρια που ενδιαφέρουν.....	47
Χάρτης 3.3: Κατάσταση Δομικής Διατήρησης των κτιρίων.....	60
Χάρτης 3.4: Αριθμός ορόφων διατηρητέων κτιρίων	62
Χάρτης 3.5: Χάρτης επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με το ολοκληρωμένο γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών του Δήμου Πειραιώς. Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς	64
Χάρτης 4.1: Ανενεργά και εγκαταλελειμμένα διατηρητέα κτίρια.....	91

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1.1: Απόσπασμα διαδραστικού Χάρτη- Αναλυτικά στοιχεία μόνιμου πληθυσμού και κτιρίων, Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή	23
Εικόνα 1.2: Διατηρητέα κτίρια στην συνοικία της Τερψιθέας.....	26
Εικόνα 1.3: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή του Ιστορικού Κέντρου του Πειραιά.....	27
Εικόνα 1.4: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή του Λιμένα Ζέας ή Πασαλιμάνι	28
Εικόνα 1.5: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή της Καστέλλας	29
Εικόνα 1.6: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή του Νέου Φαλήρου.....	30
Εικόνα 1.7: Διατηρητέα κτίρια στην Συνοικία της Ευαγγελίστριας.....	31
Εικόνα 1.8: Διατηρητέα κτίρια στην Ακτή Καλλιμασιώτη, Μιαούλη και Ποσειδώνος.....	32

Εικόνα 1.9: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή που γειτνιάζει με τον Ηλεκτρικό Σιδηρόδρομο στον Πειραιά.....	33
Εικόνα 3.1: Απόσπασμα φωτομωσαικού που χρησιμοποιήθηκε κατά την διάρκεια της επιτόπιας έρευνας.....	48
Εικόνα 3.2: Φόρμα αναζήτησης διατηρητέων κτιρίων στο Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων του ΥΠΕΚΑ , Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής	49
Εικόνα 3.3: Φόρμα αναζήτησης διατηρητέων κτιρίων στο Αρχείο Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού , Πηγή: Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού.....	50
Εικόνα 3.4: Διατηρητέο κτίριο καλής δομικής κατάστασης στην οδό Λουκά Ράλλη 113.....	52
Εικόνα 3.5: Διατηρητέο κτίριο μέτριας δομικής κατάστασης στην οδό Δεληγιώργη 66.....	52
Εικόνα 3.6: Διατηρητέο κτίριο κακής δομικής κατάστασης στην οδό Νοταρά 97, 97Α.....	53
Εικόνα 3.7: Διατηρητέο κτίριο αποκαταστημένο στην οδό Αριστοτέλους 7, 7Α.....	53
Εικόνα 3.8: Διατηρητέο κτίριο υπό αποκατάσταση στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 9.....	54
Εικόνα 3.9: Υπόβαθρο επιτόπιας έρευνας με αρίθμηση κτιρίων.....	56
Εικόνα 3.10:Κατηγορίες δεσμευμένου κεφαλαίου.....	67
Εικόνα 3.11: Αποκαταστημένο- Κενό κτίριο επί της οδού Πραξιτέλους 130.....	68
Εικόνα 3.12: Κενό Διατηρητέο κτίριο καλής δομικής κατάστασης επί της Λεωφόρου Βασιλέως Παύλου 157.....	69
Εικόνα 3.13: Κενό Διατηρητέο κτίριο κακής δομικής κατάστασης επί της οδού Σκουζέ 17.....	69
Εικόνα 3.14: Εγκαταλελειμμένο Διατηρητέο κτίριο επί της οδού Διστόμου 59.....	70
Εικόνα 3.15: Ερείπιο διατηρημένο κτίριο επί της οδού Ανδρούτσου.....	71
Εικόνα 4.1: Λεωφορειακές Γραμμές-συνδέσεις με μέσα σταθερής τροχιάς.....	75
Εικόνα 4.2: Φόρμα Αναζήτησης στο Ολοκληρωμένο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών του Δήμου Πειραιώς.....	79

Εικόνα 4.3: Απόσπασμα Χάρτη Ολοκληρωμένου ΓΣΠ που παρουσιάζει τους συντελεστές εμπορικότητας και τις τιμές ζώνης ανά οικοδομικό τετράγωνο , Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς.....	79
Εικόνα 4.4: Απόσπασμα Χάρτη Ολοκληρωμένου ΓΣΠ που παρουσιάζει τεχνικές υποδομές που συναντώνται στην έκταση του Δήμου , Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς	80
Εικόνα 4.5: Απόσπασμα Χάρτη Ολοκληρωμένου ΓΣΠ που παρουσιάζει πολεοδομικές πληροφορίες ανά οικοδομικό τετράγωνο , Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς.....	81

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 3.1: Στοιχεία καταγραφή κατά την διάρκεια της επιτόπιας έρευνας	57
Πίνακας 3.2: Πεδία χαρακτηριστικών αρχικού ΓΣΠ , δημιουργία νέων Πεδίων Ενημέρωση πληροφοριών	58
Πίνακας 3.3: Εισαγωγή εγγραφών στα νέα πεδία	59
Πίνακας 3.4: Ποσοστά που αντιπροσωπεύουν οι διαφορετικές κατηγορίες δομικής κατάστασης των διατηρητέων.....	61
Πίνακας 3.5: Ποσοστά που αντιπροσωπεύουν τα διαφορετικά επίπεδα ορόφων των διατηρητέων κτιρίων.....	63
Πίνακας 3.6: Κυρίαρχες χρήσεις σε ισόγεια και ορόφους των πολυώροφων κτιρίων	63
Πίνακας 3.7: Κατάσταση Διατηρητέων-Πολεοδομικές Χρήσεις.....	65
Πίνακας 3.8: Ποσοστά χρήσεων στο σύνολο των διατηρητέων κτιρίων.....	66
Πίνακας 4.9: Φόρμα Υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κατοικίας	84
Πίνακας 4.10: Φόρμα Υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Γραφείου-Εμπορικής Στέγης.....	85
Πίνακας 4. 11: Μέγιστη και ελάχιστη υπολογισμένη αντικειμενική αξία ανά κατηγορία δομικής κατάστασης των κτιρίων	86

Πίνακας 4.12: Κόστος αποκατάστασης και τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο για τις κυρίαρχες χρήσεις κατοικία και εμπόριο.....	90
Πίνακας 4.13: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου	92
Πίνακας 4.14: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου	92
Πίνακας 4.15: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου	92
Πίνακας 4.16: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου	92
Πίνακας 4.17:Υπολογισμένη Μέγιστη και Ελάχιστη αξία κτιρίου ανά τ.μ. μη ανακατασκευασμένου ανά συνοικία.....	93
Πίνακας 4.18: Υπολογισμένη Μέγιστη και Ελάχιστη αξία κτιρίου μη ανακατασκευασμένου ανά συνοικία.....	93

1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται αναλυτικά η δομή , το αντικείμενο μελέτης της παρούσας διπλωματικής εργασίας το οποίο αφορά τα διατηρητέα ανεκμετάλλευτα και εγκαταλελειμμένα κτίρια που εντοπίζονται σε τμήμα του Δήμου Πειραιάς , καθώς και η μεθοδολογία σύμφωνα με την οποία θα λάβει χώρα η καταγραφή και ανάλυση αυτών. Ακόμη, αναφέρεται η ιστορική εξέλιξη της πόλης του Πειραιά , η παρουσίαση δημογραφικών μεγεθών, καθώς και η ενδεικτική περιγραφή των συνοικιών του δήμου που συγκεντρώνουν το υπό μελέτη κτιριακό απόθεμα διατηρητέων κτιρίων.

1.1 Δομή Εργασίας

Η εν λόγω εργασία πραγματοποιείται σε δύο καθοριστικά στάδια. Κατά την ανάπτυξη και ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου ουσιαστικά διαχωρίζονται τα διατηρητέα κτίρια που αντιπροσωπεύουν τμήμα δεσμευμένου οικονομικού κεφαλαίου . Από τα συνολικά 309 υπό μελέτη διατηρητέα κτίρια που τοποθετούνται σε συνοικίες που περιβάλλουν το ιστορικό κέντρο της πόλης με την καταγραφή και ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης προσδιορίστηκαν 140 που αντιπροσωπεύουν την ανενεργή ως προς χρήση μερίδα των υπό μελέτη διατηρητέων . Αναλύθηκαν οι συγκεντρώσεις τους και προσδιορίστηκαν τα προβλήματα που τα χαρακτηρίζουν.

Με την ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου φιλτραρίστηκε η πληροφορία και προσδιορίστηκε το πλήθος των ανενεργών κτιρίων που θα αποτελέσουν την βάση του δεύτερου σταδίου. Προσδιορίστηκαν οι Αντικειμενικές Αξίες των ακινήτων αυτών ανεξάρτητα της δομικής κατάστασης τους , ενώ στην συνέχεια για το πλήθος 88 διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε μέτρια ή κακή δομική κατάσταση προσδιορίστηκαν οι Παρούσες Εμπορικές Αξίες αυτών με χρήση της Υπολειμματικής Μεθόδου.

Παρακάτω παρουσιάζεται συνοπτικά το θέμα κάθε κεφαλαίου:

Το πρώτο κεφάλαιο περιλαμβάνει το αντικείμενο μελέτης , το μεθοδολογικό πλαίσιο στο οποίο στηρίχθηκε η ανάπτυξη της διπλωματικής εργασίας, καθώς και τα βασικά ιστορικά στοιχεία που συνδέονται με την ανάπτυξη του Δ. Πειραιά και την πολεοδομική οργάνωση αυτού.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται εκτενής αναφορά στην βασική νομοθεσία που προστατεύει τα διατηρητέα κτίρια σαν δείγμα πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας. Ενώ παράλληλα

αναπτύσσεται παράδειγμα διεθνούς εμπειρίας προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς της Δανίας.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναπτύσσεται η διαδικασία προσδιορισμού του πλήθους των διατηρητέων κτιρίων που αποτελούν δεσμευμένο κεφάλαιο και αναλύεται η υπάρχουσα κατάσταση αυτών.

Το τέταρτο κεφάλαιο εισάγει οικονομικούς όρους και αναλύει εκτιμήσεις αξιών του δεσμευμένου κεφαλαίου. Υπολογίζονται τόσο Αντικειμενικές Αξίες με χρήση του συστήματος του Υπουργείου Οικονομικών, όσο και Παρούσες Εμπορικές Αξίες με χρήση της Υπολειμματικής Μεθόδου.

Το πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο ανακεφαλαιώνει τα κρίσιμα συμπεράσματα που προκύπτουν από την εκπόνηση της διπλωματικής εργασίας και ολοκληρώνεται με την παράθεση προτάσεων και μέτρων ώστε να αντιστραφεί η υπάρχουσα κατάσταση και να εξαλειφθεί το φαινόμενο εγκατάλειψης διατηρητέων κτιρίων.

1.2 Αντικείμενο Μελέτης

Τα διατηρητέα κτίρια ως αποτύπωμα της πολιτιστικής κληρονομιάς και αποτελώντας τμήμα της ταυτότητας και της φυσιογνωμίας κάθε τόπου κρίνεται απαραίτητο να προστατεύονται από την πολιτεία και να διατηρείται ο χαρακτήρας και η ποιότητά τους κατά το πέρασμα των δεκαετιών. Ωστόσο, στην Ελλάδα του 21^{ου} αιώνα αν και προστατεύονται νομικά από το κράτος, είναι εμφανής η παρακμή και η εγκατάλειψη αυτών ακόμα και ως τον βαθμό της κατάρρευσής τους.

Η πόλη του Πειραιά επιλέχθηκε για το ειδικό αυτό κεφάλαιο της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς διαθέτει αξιόλογο πλήθος διατηρητέων κτιρίων. Το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών όχι μόνο δεν εγκαταλείφθηκε, αλλά έχει αποκατασταθεί χαρίζοντας στον δήμο ιδιαίτερη ταυτότητα και ταυτόχρονα χώρους στέγασης, κατοικίας, εμπορίου και διαφόρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Τα υπόλοιπα κτιριακά απόθεμα θα αποτελέσει το ειδικότερο πεδίο αναφοράς στην παρούσα διπλωματική εργασία, καθώς θεωρείται ανεκμετάλλευτο και δεσμευμένο κεφάλαιο το οποίο ολοένα και χάνει τόσο την ιστορική, αρχιτεκτονική όσο και οικονομική αξία του μέσω της αδιαφορίας των ιδιοκτητών και της αδράνειας του κράτους.

Η περιοχή μελέτης περιορίζεται στην περιοχή του Κεντρικού Λιμένα, της Ευαγγελίστριας, του Ιστορικού κέντρου του Πειραιά, των γειτονιών που περιβάλλουν τις εγκαταστάσεις του ΗΣΑΠ, της Τερψιθέας, του Νέου Φαλήρου, καθώς και την περιοχή που περιβάλλει το Πασαλιμάνι και παρουσιάζεται αναβαθμισμένη.

Βασικό υπόβαθρο για την πραγμάτωση της εργασίας αποτελεί η ολοκλήρωση διπλωματικής εργασίας με τίτλο <<Ανάπτυξη Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών για την καταγραφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς .Μελέτη Περίπτωσης: Η πόλη του Πειραιά>>, όπως αυτή εκπονήθηκε από την Κ. Τριάντου Ελευθερία, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό . Η προαναφερθείσα εργασία ολοκληρώθηκε το έτος 2011 κατά την διάρκεια του Διατμηματικού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΜΝΗΜΕΙΩΝ , Α΄ κατεύθυνση: Συντήρηση και Αποκατάσταση Ιστορικών Κτιρίων και Συνόλων.

Κατά την ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής ενημερώνεται και επικαιροποιείται το παραπάνω Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών , υπολογίζονται οι Αντικειμενικές Αξίες των διατηρητέων κτιρίων που παραμένουν ανεκμετάλλευτα ,δηλαδή χωρίς να φιλοξενούν κάποια χρήση, προσδιορίζονται οι Παρούσες Εμπορικές Αξίες των ακινήτων και τελικά προτείνονται λύσεις αξιοποίησης των ακινήτων που θα καταπολεμήσουν την εγκατάλειψη και την παρακμή που βιώνουν στις μέρες μας.

1.2 Μεθοδολογική Προσέγγιση

Η οικονομική κυρίως προσέγγιση της αξίας των διατηρητέων κτιρίων που θα λάβει χώρα αποσκοπεί στον προσδιορισμό των απωλειών τόσων οικονομικής φύσης, όσο και ιστορικής ταυτότητας που απορρέουν από την εγκατάλειψη του συγκεκριμένου κτιριακού αποθέματος τόσο από τους πολίτες , όσο και την Πολιτεία.

Αναλύοντας και μελετώντας λεπτομερώς το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που δόθηκε ως χαρτογραφικό κυρίως υπόβαθρο ήταν πιο εύκολη η διαδικασία της επικαιροποίησης και της καταγραφής των διατηρητέων και των αξιόλογων κτιρίων ένα προς ένα που βρίσκονται στην περιοχή. Με την χαρτογραφική απεικόνιση των στοιχείων της βάσης και το τύπωμα ενός πρόχειρου υποβάθρου πραγματοποιήθηκε η επίσκεψη της περιοχής, η επιτόπια έρευνα και η συλλογή συμπληρωματικής πληροφορίας .

Ωστόσο, πριν το στάδιο της επιτόπιας έρευνας έγινε έρευνα στο διαδίκτυο για τις ψηφιακές τράπεζες στοιχείων που αφορούν τα υπό μελέτη κτίρια για να καταγραφούν τυχόν νέοι χαρακτηρισμοί, αποχαρακτηρισμοί και γενικότερα ένας έλεγχος των αρχικών δεδομένων τα οποία θα αποτελέσουν την βάση της εργασίας . Αξίζει να σημειωθεί η επίσκεψη στην Εφορία Νεοτέρων Μνημείων που απέκλεισε το ενδεχόμενο οποιουδήποτε χαρακτηρισμού ή αποχαρακτηρισμού ως

διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται εντός της περιοχής μελέτης που να έχει μεσολαβήσει από το 2011 ως το 2015, όπου πραγματώνεται η παρούσα διπλωματική.

Έπειτα την ολοκλήρωση των παραπάνω σταδίων, ενημερώνεται η βάση με νέα πεδία στις ιδιότητες κάθε οντότητας που περιλαμβάνεται σε αυτήν και γίνεται η διαλογή των κτιρίων που τελικά παραμένουν ανενεργά. Είτε αυτό δηλώνει μέτρια- καλή εξωτερική κατάσταση και απλά συμβαίνει να μην χρησιμοποιούνται ως κατοικία ή χώροι εμπορίου, είτε ότι είναι σε κακή κατάσταση και φαίνονται εγκαταλελειμμένα πλέον και απαιτείται η δαπάνη αξιόλογου ποσού από τους ιδιοκτήτες για να αποκατασταθούν και να είναι δυνατόν πλέον να χρησιμοποιηθούν είτε από τους ίδιους, είτε από ενοικιαστές, είτε από τυχόν επίδοξους αγοραστές.

Στην συνέχεια χρησιμοποιώντας τις φόρμες του Υπουργείου Οικονομικών του Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων υπολογίστηκαν οι Αξίες που αποδίδει το κράτος σε αυτά τα ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους, ενώ ακολούθως χρησιμοποιήθηκε η Υπολειμματική Μέθοδος, η οποία αποτελεί Εκτιμητική Μέθοδο Αξίας Ακινήτων, όπως τα διατηρητέα για να προσδιορισθεί η Παρούσα Αξία αυτών.

Στο τέλος της εργασίας προσδιορίζεται το Συνολικό Νεκρό Κεφάλαιο που αντιπροσωπεύουν τα υπό μελέτη ακίνητα και γίνονται προτάσεις προκειμένου να αναστραφεί η πτωτική και καταστροφική πορεία των αξιόλογων ιστορικών και αρχιτεκτονικών αυτών κτιρίων.

1.3 Ιστορική Αναδρομή από τους Προϊστορικούς Χρόνους-τέλη 19^{ου} Αιώνα

Κατά τους προϊστορικούς χρόνους, θεωρείται ότι ο Πειραιάς ήταν νησί όπου θαλάσσια ζώνη αποτελούσε φυσικό εμπόδιο μεταξύ αυτού και της υπόλοιπης Αττικής. Με το πέρας των χρόνων η ζώνη αυτή καλύφθηκε με φερτές ύλες από τα Αττική όρη. Πραγματοποιήθηκαν προσχώσεις και δημιουργήθηκε πηλώδης περιοχή που ονομάστηκε Αλίπεδο, η οποία έκανε δυνατή την σύνδεση του Πειραιά με την υπόλοιπη Αττική. Ο Πειραιάς αποτέλεσε και αποτελεί σπουδαίο εισαγωγικό λιμάνι με μεγάλη ναυτιλιακή και εμπορευματική κίνηση. Σαν φυσικό πλεονέκτημα του μπορεί να θεωρηθούν τα τρία φυσικά λιμάνια που τον περιβάλλουν και αποτελούν τμήμα του, το λιμάνι το Κανθάρου που αποτελεί τον κυρίως Λιμένα, ο λιμένας της Μουνιχίας που σήμερα ονομάζεται Μικρολίμανο καθώς και ο λιμένας Ζέας ή αλλιώς Πασαλιμάνι.

Οι πρώτοι κάτοικοι φαίνεται να εγκαθίστανται στην περιοχή κατά την 3^η χιλιετιρίδα. Οι προϊστορικοί πληθυσμοί που τον επέλεξαν ως τόπο εγκατάστασης είναι οι Πελασγίοι, οι Κάρες, οι Λέλεγες, οι Κρήτες, οι Θράκες, οι Φοίνικες και οι Μινύες.

Παρόλα αυτά αν και κατοικήθηκε κατά τους Προϊστορικούς Χρόνους, δεν αποτέλεσε τόπο ιδιαίτερης αναγνώρισης και ενδιαφέροντος για τους Αθηναίους για αρκετούς αιώνες. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι για πρώτη φορά ανακηρύχθηκε Δήμος το 517 π.Χ. Μέριμνα για την οχύρωση του Λιμανιού λήφθηκε από τον Θεμιστοκλή το 493 π.Χ., που ωστόσο ολοκληρώθηκε στα μέσα του 5^{ου} αιώνα. Ενώ στην συνέχεια ακολούθησε η πρότυπη διαμόρφωση της πόλης και η ολοκλήρωση της οικοδόμησής της σύμφωνα με πολεοδομικό σχέδιο που εκπόνησε ο Ιππόδαμος ο Μιλήσιος 451-431 π.Χ.

Η περίοδος ανάπτυξης διήρκησε περίπου μισό αιώνα ενώ στην συνέχεια δεχόταν απανωτά πλήγματα και χαρακτηρίστηκε από την διαρκή παρακμή που προκάλεσε η συμμετοχή του στον Πελοποννησιακό Πόλεμο 431-404 π.Χ. Έπειτα υπήρξε περίοδος ανάκαμψης της οικονομίας και της ανάπτυξης του λιμανιού που ωστόσο θα διακοπεί και πάλι κατά τους Μακεδονικούς χρόνους. Ωστόσο, με την εισβολή των Ρωμαίων και την καταστροφή του από τον Σύλλα το 85π.Χ. σφραγίστηκε το τέλος της περιόδου ακμής της αρχαίας Πόλης του Πειραιά.

Ιστορικά παύει να έχει πρωταγωνιστικό ρόλο ο Πειραιάς και αναφέρεται ότι η Πειραιϊκή Παρακμή θα διαρκέσει δεκαπέντε περίπου αιώνες. Στο διάστημα αυτό το λιμάνι του Πειραιά θα αποτελέσει ορμητήριο του Βυζαντινού στόλου ή των πειρατικών πλοίων ενώ από το 1318 μ.Χ και στην συνέχεια θα το μετονομάζουν οι κατακτητές. Οι Φράγκοι το αποκαλούσαν "Πόρτο Λεόνε" καθώς ένα μαρμάρινο λιοντάρι κοσμούσε το λιμάνι και ήταν το πρώτο πράγμα που έβλεπαν οι ταξιδιώτες όταν έφταναν. Ενώ κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας μετονομάστηκε σε "Ασλάν λιμάνι". Αξίζει να επισημανθεί ότι σε όλη την περίοδο της Τουρκοκρατίας εγκαταλείπονται περιοχές που μέχρι τότε εμφάνιζαν ίχνη ζωής και ερημώνουν παντελώς. Μεμονωμένες αναφορές γίνονται για μειωμένες εμπορικές συναλλαγές στον χώρο του λιμανιού.

Η πόλη του Πειραιά φαίνεται να αλλάζει σελίδα το 1829 που καταφθάνουν στον τόπο οι πέντε πρώτοι νέοι κάτοικοι, ενώ το 1835 ιδρύεται ο Δήμος Πειραιώς. Στο μεσοδιάστημα αυτών των γεγονότων μεταφέρεται η πρωτεύουσα του νεοσύστατου Ελληνικού κράτους από το Ναύπλιο στην Αθήνα. Είναι πλέον φανερό ότι σημαντικός άξονας ανάπτυξης του νέου κράτους θα αποτελούσε το λιμάνι του Πειραιά με αποτέλεσμα να εξελιχθεί η περιοχή σε πόλο έλξης πληθυσμών από κάθε σημείο του ελληνικού χώρου. Ο ολοένα αυξανόμενος πληθυσμός αποτέλεσε τον ενεργό πυρήνα της νέας πόλης που εργάστηκε σκληρά και ανάδειξε το λιμάνι της πόλης ως το πιο σπουδαίο εμποροναυτιλιακό κέντρο της Ελλάδας. Οι προσπάθειες τους όμως απέδωσαν τα μέγιστα καθώς κατά το δεύτερο μισό του 19^{ου} αιώνα σημειώθηκαν γεγονότα που έθεσαν τον Πειραιά σε

πλεονεκτικότερη θέση από την Σύρο που αποτελούσε ως τότε το σημαντικότερο ναυτιλιακό κέντρο της εποχής. Τα γεγονότα αυτά ήταν:

- Η σιδηροδρομική σύνδεση του Λιμανιού με την Αθήνα , καθώς και με άλλες πόλεις της Ελλάδας
- η προσπάθεια για βιομηχανική ανάπτυξη του τόπου
- η διάνοιξη της διώρυγας της Κορίνθου καθώς και
- η στροφή της ελληνικής εμπορικής ναυτιλίας προς τις ατμομηχανές.

1.4 Ανάπτυξη Πειραιά και Ανάδειξη του στο Πρώτο Λιμάνι της Χώρας

Το τέλος του 19^{ου} αιώνα σφράγισε την νέα εικόνα της πόλης του Πειραιά. Η αναγέννηση του ήταν πλέον πραγματικότητα και η πολεοδομική ανασυγκρότησή του επισφραγίστηκε από το πολεοδομικό σχέδιο των ΚΛΕΑΝΘΗ - SCHAUBERT – KLENZE. Ο πληθυσμός της πόλης αυξανόταν συνεχώς και ενδεικτικά το 1896 έφτασε να αριθμεί 51.020 κατοίκους. Οι τομείς του εμπορίου και της βιομηχανίας γνώρισαν ιδιαίτερη άνθηση. Πλήθος ιδιωτικών και δημόσιων κτιρίων με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και παραδοσιακά στοιχεία δομήθηκαν σε όλη την έκταση του δήμου. Από τα πρώτα δημόσια κτίρια που δομήθηκαν ήταν το Τελωνείο, το Λοιμοκαθαρτήριο, οι Κρατικές Αποθήκες, το κτίριο της σχολής Ευελπίδων και πολλά άλλα, ενώ μέχρι το τέλος του αιώνα είχαν κατασκευασθεί τα απαραίτητα σχολικά κτίρια, το μέγαρο του Χρηματιστηρίου που στέγαζε και το δημαρχείο, το Δημοτικό Θέατρο Πειραιά 1884-1895 που αποτελεί το πιο ωραίο νεοκλασικό δημόσιο κτίριο του Πειραιά, πολλοί ιεροί ναοί καθώς και διάφορα κοινωφελή ιδρύματα έπειτα από δωρεές μεγάλων ευεργετών του τόπου.

Το πρώτο μισό του 20^{ου} αιώνα σημειώνεται πρόοδος και η οικονομία ανθίζει. Τόσο το εμπόριο, όσο η βιομηχανία και η ναυτιλία ακολουθούν μια ανοδική πορεία και παράλληλα βελτιώνεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων της πόλης. Μεγάλα έργα όπως η επέκταση του ηλεκτροφωτισμού, η ηλεκτροκίνηση του σιδηροδρόμου Αθηνών Πειραιώς , η εμφάνιση των τραμ, η ασφαλιτοστρωση των δρόμων, η επίλυση του προβλήματος υδροδότησης με την κατασκευή του φράγματος του Μαραθώνα , έργα αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού του λιμανιού συντελούν στην γενικότερη ανάπτυξη του τόπου.

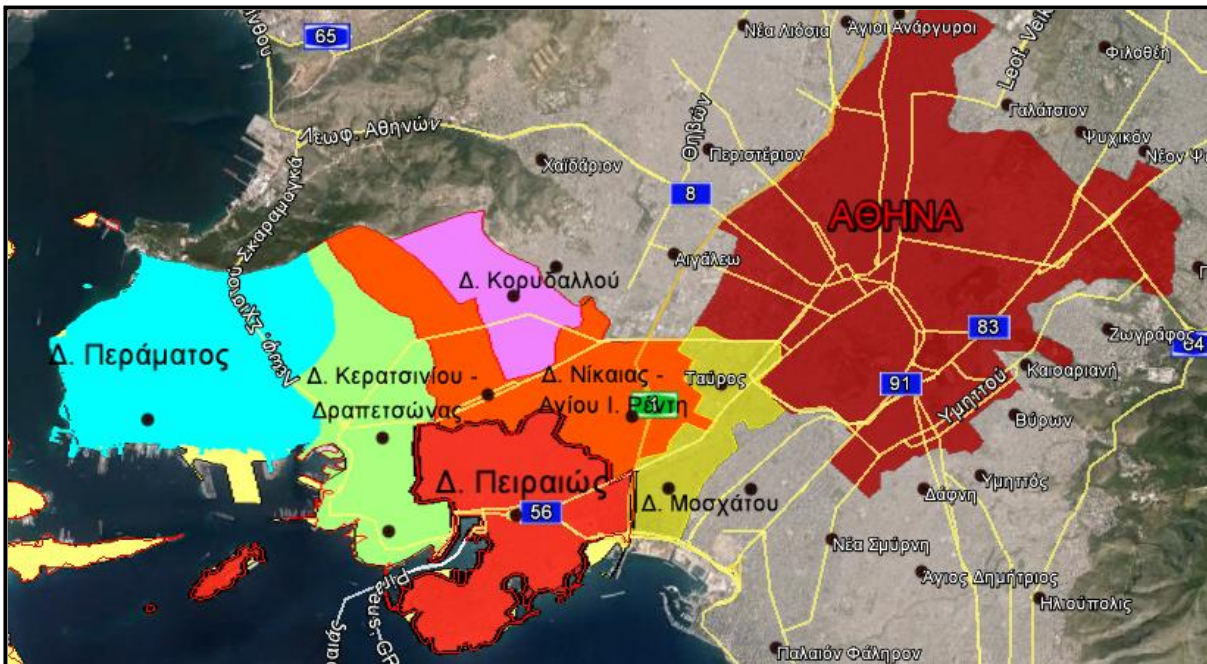
Στο μεσοδιάστημα μεσολάβησαν συνταρακτικά γεγονότα όπως οι Βαλκανικοί Πόλεμοι, ο Ά Παγκόσμιος Πόλεμος και η Μικρασιατική καταστροφή . Η πόλη συνεχώς επεκτείνεται και μετά την Μικρασιατική καταστροφή πλημμυρίζεται από πρόσφυγες που εγκαθίστανται σε διάφορους συνοικισμούς γύρω από την παλιά πόλη. Ο πληθυσμός της πόλης σχεδόν διπλασιάστηκε και το 1928 έφθανε τους 251.659 κατοίκους. Οι πρόσφυγες μετέβαλλαν την πληθυσμιακή σύνθεση του τόπου, αλλά παράλληλα συνέβαλλαν καθοριστικά στην οικονομική και παραγωγική του άνθηση.

Έπειτα, ακολούθησε ο καταστροφικός ΄Β Παγκόσμιος Πόλεμος που άφησε εμφανή σημάδια και στην πόλη του Πειραιά. Η πόλη βομβαρδίστηκε τον Απρίλιο του 1941 , καθώς και τον Ιανουάριο του 1944. Οι λιμενικές εγκαταστάσεις ανατινάχθηκαν τον Οκτώβριο του 1944 κατά την αποχώρηση των Γερμανών με αποτέλεσμα την ολοκληρωτική καταστροφή του λιμανιού. Ταυτόχρονα, πλήθος δημοσίων και ιδιωτικών κτιρίων , αποθήκες, εργοστάσια, πρόχειρες κατασκευές οικημάτων από πλίνθους και ξύλα, ιεροί ναοί καταστράφηκαν παντελώς. Ενώ παράλληλα σημαντικές ζημιές σημειώθηκαν στην υπόλοιπη κτηριακή δομή της πόλης. Άξιο λόγου είναι ο αριθμός των θυμάτων που ανερχόταν σε 15.000 περίπου και συγκεκριμένα οι 11.000 πέθαναν από πείνα τον χειμώνα του 1941-1942.

Οι επόμενες δεκαετίες επανέφεραν την ζωή των Πειραιωτών σε φυσιολογικούς ρυθμούς. Εκτενή έργα αποκατάστασης των ζημιών του λιμανιού πραγματοποιήθηκαν, καθώς και εκσυγχρονισμού του με νέες υποδομές προκειμένου να ανταπεξέλθει στις αλλαγές των θαλάσσιων μεταφορών και την εισβολή των Containers . Στα μέσα του 20^{ου} αιώνα αρχίζει η ανοικοδόμηση της πόλης με κυρίαρχο στοιχείο την χρήση του οπλισμένου σκυροδέματος και την ανέγερση πολυόροφων κτιρίων που οδήγησαν στην αλλαγή της φυσιογνωμίας της πόλης του Πειραιά. Τα νεοκλασικά και παραδοσιακά κτίρια που βρίσκονται διεσπαρμένα στην πόλη θυμίζουν κάτι από την ιδιαίτερη πολιτισμική κληρονομιά αυτού του τόπου και αποτελούν ζωντανό δείγμα της ιστορίας του.

1.5 Δήμος Πειραιά : Θέση-Δημογραφικά Χαρακτηριστικά

Γενικότερα, ο Πειραιάς αποτελεί πόλη του Νομού Αττικής και ταυτίζεται με το σημαντικότερο Λιμάνι της χώρας καθώς και της Ανατολικής Μεσογείου. Πιο συγκεκριμένα, ο Δήμος Πειραιά ανήκει στην Περιφερειακή ενότητα Πειραιώς μαζί με τους δήμους Νίκαιας-Αγίου Ιωάννου Ρέντη, τον Δήμο Κορυδαλλού, τον Δήμο Κερατσινίου- Δραπετσώνας και τον Δήμο Περάματος. Πιο συγκεκριμένα τα όρια του Δήμου Πειραιά γειτνιάζουν με τον Δ. Κερατσινίου-Δραπετσώνας , Δ. Νίκαιας-Αγίου Ι. Ρέντη και τον Δήμο Μοσχάτου, όπως παρουσιάζεται στον Χάρτη 1.1.



Χάρτης 1.1: Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς

Σύμφωνα με τα στοιχεία απογραφής που πραγματοποιήθηκε από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία το 2011, ο δήμος έχει πληθυσμό 163.688 μόνιμους κατοίκους και αποτελεί τον πέμπτο πολυπληθέστερο δήμο της Ελλάδας. Παράλληλα , σημειώνεται ότι η έκταση του είναι 10,8 τετραγωνικά χιλιόμετρα.

Χρησιμοποιώντας τον διαδραστικό χάρτη που δημιουργήθηκε έπειτα την γενική απογραφή κτιρίων και Πληθυσμού-Κατοικιών κατά το έτος 2011, ο οποίος είναι διαθέσιμος στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/PAGE-interactive-census-map> και παρουσιάζεται στην Εικόνα 1.1 απορρέουν τα παρακάτω στοιχεία.



Εικόνα 1.1: Απόσπασμα διαδραστικού Χάρτη- Αναλυτικά στοιχεία μόνιμου πληθυσμού και κτιρίων, Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή

Σύμφωνα με τα στοιχεία, σε επίπεδο δήμου ο αριθμός των κατοικιών είναι 95.061 , ενώ ο συνολικός αριθμός των κτιρίων είναι 25.680 . Το 48% του συνολικού πληθυσμού το καλύπτουν οι άνδρες ενώ το υπόλοιπο 52% οι γυναίκες. Όσον αφορά την κτηριακή υποδομή 6.594 κτίρια (25,7%) έχουν κατασκευασθεί πριν το 1960. Η μεγαλύτερη ανοικοδόμηση πραγματοποιήθηκε από το 1961 ως το 1985 ,αντιπροσωπεύει το 52,4% των συνολικών κτιρίων και αριθμεί 13.455 κτίρια. Ενώ τις επόμενες δεκαετίες ακολουθεί πτωτική τάση καθώς το διάστημα 1986-2000 κατασκευάστηκαν 3.345 (13%) κτίρια και από το 2001-2011 2.286, δηλαδή μόνο 8% της κτηριακής υποδομής.

Από τα κτίρια που χρονολογούνται προ του 1960 σύμφωνα με στοιχεία υπάρχοντος γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών 621 από αυτά ,που αντιστοιχεί στο 9,4% , αντιπροσωπεύουν τα διατηρητέα κτίρια που συναντώνται σε επίπεδο δήμου. Γεγονός άξιο λόγου εφόσον προσδίδουν ένα χαρακτήρα και μια πολιτιστική ταυτότητα στην περιοχή λόγω της υψηλής πυκνότητας εμφάνισής τους. Ωστόσο ως περιοχή μελέτης στην παρούσα εργασία θα αποτελέσει ένα τμήμα του δήμου Πειραιώς που καλύπτει έκταση 1.685,5 τετραγωνικά χιλιόμετρα περίπου ίσο με το 15% της συνολικής έκτασης του και παρουσιάζεται στον Χάρτη 1.2 .



Χάρτης 1.2: Περιοχή Μελέτη

1.6 Περιοχή Μελέτης

Σύμφωνα με τον Χάρτη 1.3 οι περιοχές ή συνοικίες που περιλαμβάνονται εντός της περιοχής και συγκεντρώνουν τα διατηρητέα κτίρια είναι : η Τερψιθέα , το ιστορικό κέντρο του Πειραιά, το Πασαλιμάνι, το δυτικό τμήμα του Προφήτη Ηλία και της Καστέλλας , το Νέο Φάληρο με όριο το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας, η Ευαγγελίστρια καθώς και η περιοχή του Ηλεκτρικού Σιδηρόδρομου (ΗΣΑΠ) και του Κεντρικού Λιμένα του Πειραιά.



Χάρτης 1.3: Συνοικίες που συγκεντρώνουν το υπό μελέτη κτιριακό απόθεμα

Όπως αναφέρει ο Μίλεσης (2012) η συνοικία Τερψιθέα με ορόσημο την Πλατεία Τερψιθέας αποτελεί τον συντομότερο χρονικά δρόμο μετακίνησης μεταξύ του εμπορικού Λιμένα του Πειραιά και του τουριστικού Πασαλιμανιού. Χωρίζεται σε τέσσερις μικρότερες πλατείες καθώς διασχίζεται από την Ηρώων Πολυτεχνείου και από την Δευτέρας Μεραρχίας. Στο ύψος της πλατείας και κατευθυνόμενοι προς το Πασαλιμάνι συναντώνται περίτεχνα δομικά κτίρια που φιλοξένησαν στο παρελθόν προσωπικότητες της εποχής και κατά βάση έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα.



Εικόνα 1.2: Διατηρητέα κτίρια στην συνοικία της Τερψιθέας

Το Ιστορικό Κέντρο Πειραιά αποτελεί μια πολυγωνική οντότητα που προσδιορίζεται μέσω των οδών που το περιβάλλουν. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρει η κυρία Μαλικούτη (2006) το κέντρο οριοθετείται από την Κόνωνος, Αλιπέδου, Πύλης, Γρηγορίου Λαμπράκη, Ακτή Μουτσοπούλου, Χαριλάου Τρικούπη, Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α, την Ακτή Ποσειδώνος και την Ακτή Καλλιμασιώτη σύμφωνα με το ΦΕΚ-410/Α/82 . Στο κέντρο του Πειραιά αποτυπώνονται χαρακτηριστικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής ιστορίας της πόλης. Είναι δυνατός ο προσδιορισμός της οργάνωσης του παραδοσιακού αστικού ιστού του , αλλά και η νεοκλασική φυσιογνωμία της πόλης. Η ανάγκη διατήρησης του ιστορικού κέντρου ξεκίνησε μόλις το 1982, παράλληλα με την οριοθέτηση του, με την μαζική αναγνώριση επιλεγμένων δημόσιων και ιδιωτικών κτιρίων ως διατηρητέων (πρώτη κήρυξη περιλάμβανε 67 κτίρια ενώ στην συνέχεια με απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ τον Μάρτιο του 1987 κηρύσσονται διατηρητέα τα επόμενα 359 κτίρια) .



Εικόνα 1.3: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή του Ιστορικού Κέντρου του Πειραιά

Το Πασαλιμάνι ή αλλιώς Μαρίνα Ζέας αποτελεί πλέον τόπο εστίασης και αναψυχής, καθώς συγκεντρώνει πάρα πολλά παραλιακά καταστήματα και είναι οικονομικά αναπτυγμένη και αναβαθμισμένη περιοχή σε σχέση με τον υπόλοιπο δήμο Πειραιά. Η ονομασία του προήλθε κατά τον 18^ο αιώνα, καθώς αποτέλεσε λιμάνι του Οθωμανικού στόλου. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του είναι ότι επιλέχθηκε από τους Πειραιώτες αστούς, έμπορους και βιομήχανους ως τόπος ανέγερσης των επαύλεων τους. Ως τα μέσα της δεκαετίας του 1960 το σύνολο του μετώπου του λιμανιού

καταλαμβάνονταν με κτίρια της νεοκλασικής περιόδου της ιστορίας του Πειραιά, που ωστόσο παραμένουν μέχρι και σήμερα.



Εικόνα 1.4: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή του Λιμένα Ζέας ή Πασαλιμάνι

Η περιοχή της Καστέλλας συνορεύει με το Πασαλιμάνι, περιλαμβάνει το Μικρολίμανο, τον Λόφο της Καστέλλας, καθώς και ένα κομμάτι της πόλης του Πειραιά. Ο χαρακτηρισμός της ως παραδοσιακό οικισμό με ειδικούς όρους δόμησης, όπως πραγματοποιήθηκε με το Προεδρικό Διάταγμα της 11^{ης} Ιουλίου του 1979, ΦΕΚ 385/20 Ιουλίου 1979, αποτέλεσε την αρχή για την διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του Πειραιά. Ιστορικά αναφέρεται ότι εκεί εγκαταστάθηκαν αρχικά οι Κρήτες, ενώ στην συνέχεια στην περιοχή του Μικρολίμανου και δυτικά του Λόφου εγκαταστάθηκαν Μικρασιάτες πρόσφυγες. Χαρακτηρίζεται από απότομες κλίσεις και

σηματίζονται ανηφορικά και κατηφορικά δρομάκια, όπου συναντώνται νεοκλασσικά και παραδοσιακά κτίρια που τα περισσότερα από αυτά έχουν αναπαλαιωθεί και αποτελούν αρχοντικές μονοκατοικίες.



Εικόνα 1.5: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή της Καστέλλα

Το Νέο Φάληρο αποτελεί την προέκταση του Πειραιά προς τα ανατολικά και γειτνιάζει με τον δήμο Μοσχάτου. Προσαρτήθηκε οριστικά στον Πειραιά το 1968 μετά την απόσχιση της συνοικίας από τον Πειραιά το 1925 λόγω του περιορισμένου πληθυσμού της. Δεν χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα ψηλούς συντελεστές δόμησης, ενώ παράλληλα τοποθετούνται εκεί πλήθος νεοκλασικών αρχοντικών κτιρίων τόσο αναπαλαιωμένων, όσο και εγκαταλειμμένων.



Εικόνα 1.6: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή του Νέου Φαλήρου

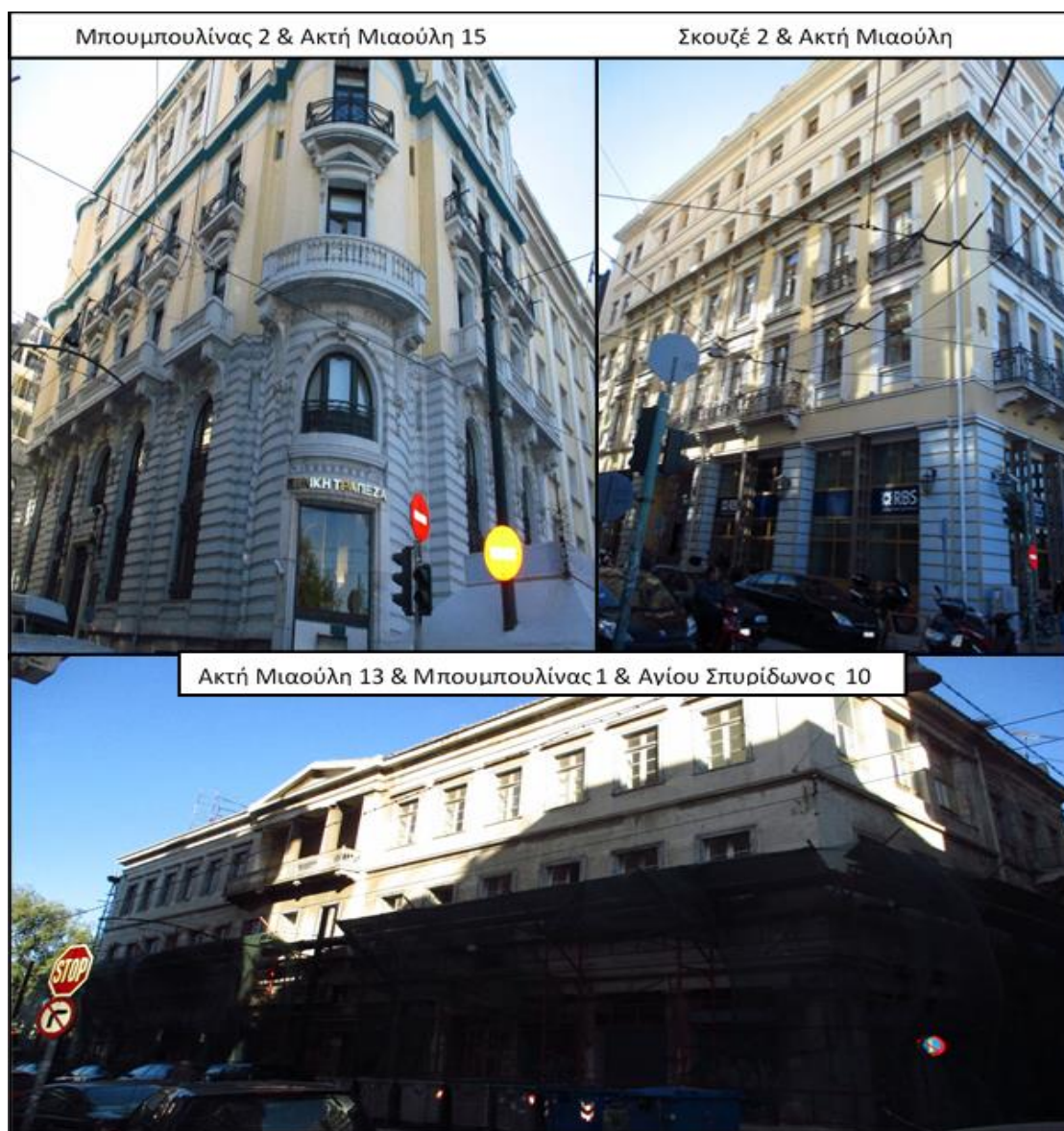
Η συνοικία της Ευαγγελίστριας στον Πειραιά τοποθετείται στους βορειοδυτικούς πρόποδες του λόφου της Καστέλλας και χρονικά αναπτύχθηκε στα τέλη του 19^{ου} αιώνα. Γειτνιάζε με την πρόην

βιομηχανική οδό Αθηνών Πειραιώς και το Αλίπεδον του Νέου Φαλήρου, ενώ παράλληλα λόγω των Κρητών που εγκαταστάθηκαν εκεί μπορεί να θεωρηθεί προέκταση της συνοικίας των Κρητικών της Καστέλλας. Ορόσημο της αποτελεί ο Ιερός Ναός της Ευαγγελίστριας που υλοποιήθηκε βάση σχεδίων Γεωργίου Ζίζηλα και Εμμανουήλ Παπακωνσταντίνου. Η συνοικία αυτή συγκεντρώνει αξιόλογο αριθμό διατηρητέων νεοκλασικών και παραδοσιακών κτιρίων, τα περισσότερα εκ των οποίων είναι κλειστά και μαραζώνουν χρόνο με τον χρόνο.



Εικόνα 1.7: Διατηρητέα κτίρια στην Συνοικία της Ευαγγελίστριας

Η Ακτή Καλλιμασιώτη βρίσκεται μεταξύ κεντρικού Λιμένα Πειραιά και του μετώπου του ΗΣΑΠ που εκτείνεται από την Κόνωνος ως και την Αριστείδου. Χαρακτηριστικό της είναι τα πολυόροφα κτίρια ανατολικά της που φιλοξενούν γραφεία Ναυτλιακών εταιρειών , διαφόρων επιχειρήσεων και καταστήματα στα ισόγεια των κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της. Τα ίδια χαρακτηριστικά παρουσιάζουν και οι Ακτές Ποσειδώνος και Μιαούλη. Δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, αλλά παρόλα αυτά τα λιγιστά διατηρητέα κτίρια που τοποθετούνται στο εν λόγω παραλιακό μέτωπο είναι αποκαταστημένα .



Εικόνα 1.8: Διατηρητέα κτίρια στην Ακτή Καλλιμασιώτη, Μιαούλη και Ποσειδώνος

Η ευρύτερη περιοχή που εκτείνεται στον περιβάλλοντα χώρο του Ηλεκτρικού Σιδηρόδρομου στον Πειραιά παρουσιάζει μια εικόνα εγκατάλειψης και παρακμής. Αποθήκες και μικροκαταστήματα που είναι πλέον ανενεργά αποτελούν δείγμα πως κάποτε η περιοχή είχε ενεργό μερίδιο του εμπορίου. Με τα σοκάκια υπάρχει πλήθος διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε απελπιστική δομική κατάσταση είναι πλέον σχεδόν ετοιμόρροπα.



Εικόνα 1.9: Διατηρητέα κτίρια στην Περιοχή που γειτνιάζει με τον Ηλεκτρικό Σιδηρόδρομο στον Πειραιά

2. ΒΑΣΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται αναλυτικά το θεσμικό πλαίσιο προστασίας των διατηρητέων κτιρίων, καθώς και οι διαδικασίες χαρακτηρισμού αυτών από τους δύο βασικότερους δημόσιους φορείς το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού και το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής. Παράλληλα, παρουσιάζονται τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, οι υποχρεώσεις τους προς την πολιτεία, καθώς και τα κίνητρα που τους παρέχονται ώστε να προστατεύουν και να διατηρούν το ακίνητο τους σε ένα αξιοπρεπές επίπεδο. Τελικά, αναφέρεται το παράδειγμα της Χώρας της Δανίας ως προς τον τρόπο που διαχειρίζεται και προστατεύει την Πολιτιστική της Κληρονομιά και στην προκειμένη περίπτωση τα διατηρητέα κτίρια της.

2.1 Διαδικασία Κήρυξης σύμφωνα με τον Νόμο –Υ.ΠΕ.Κ.Α

Σύμφωνα με το Άρθρο 24 του Συντάγματος περί προστασίας του περιβάλλοντος αναφέρεται ότι η προστασία τόσο του φυσικού, όσο και του πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Συγκεκριμένα, στην 6^η παράγραφο αυτού προσδιορίζεται η υποχρέωση του Κράτους για προστασία μνημείων, παραδοσιακών περιοχών, καθώς και παραδοσιακών στοιχείων. Ορίζεται ως μέσο Νόμος που θα ικανοποιεί αυτόν τον σκοπό και θα θέτει περιοριστικά μέτρα επί της ιδιοκτησίας, καθώς θα περιλαμβάνει και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών. Από τα παραπάνω απορρέει το συμπέρασμα πως το ενδιαφέρον της Πολιτείας για την προστασία και διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς κρίνεται αυξημένο με στόχο να αποφευχθούν βλάβες αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως αυτής.

Με πορεία από το γενικότερο συνταγματικό πλαίσιο στον ειδικότερο Ν.1577/85 που τροποποιήθηκε από το άρθρο 3 Ν. 2831/2000 και αφορά τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, στο 4^ο άρθρο του γίνεται αναφορά στους παραδοσιακούς οικισμούς και στα διατηρητέα κτίρια. Στην 1^η παράγραφο του άρθρου επισημαίνεται ότι με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής και έπονται αιτιολογημένης έκθεσης της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου και σύμφωνης γνώμης του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μπορούν να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή τμήματα τους ως παραδοσιακοί με

στόχο τόσο την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, όσο και την διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους. Σε περίπτωση που η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν αποσταλεί στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ εντός χρονικού διαστήματος 2 μηνών από την αρχική ενημέρωση της είναι δυνατόν να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού και χωρίς την γνωμοδότηση αυτή. Η εν λόγω απόφαση δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως και περιλαμβάνει τον χαρακτηρισμό ολόκληρων κτιρίων ή τμημάτων αυτών ως διατηρητέα, ενώ παράλληλα καθορίζει ειδικούς όρους προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης των ακινήτων. Ταυτόχρονα, η αιτιολογημένη έκθεση της Υπηρεσίας του ΥΠΕΚΑ κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο για να διατυπώσει τις τυχόν ενστάσεις του εντός χρονικού διαστήματος ενός μήνα.

Στην 3^η παράγραφο του 4^{ου} άρθρου αναφέρεται ότι ο Υπουργός ΥΠΕΚΑ δεν περιορίζεται μόνο στην λήψη απόφασης χαρακτηρισμού ενός κτιρίου ή παραδοσιακού συνόλου, αλλά είναι ικανός με απόφαση του που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως να αναστείλει μέχρι και για ένα ολόκληρο χρόνο σε οικισμούς, τμήματά τους ή και σε ένα ακίνητο την έκδοση οικοδομικής άδειας. Ακόμη, αναστέλλεται κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, επισκευής, προσθήκης, αλλαγής της εξωτερικής εικόνας των υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού ή ακόμα και προχωράει στην επιβολή όρων για την πραγματοποίηση των προαναφερθέντων εργασιών. Όλα τα παραπάνω αποσκοπούν στην σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή ακόμα και τον ορισμό ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Στην 4^η και τελευταία παράγραφο του άρθρου γίνεται λόγος για τις Ε.Π.Α.Ε. οι οποίες ορίζονται ως Επιτροπές Ασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Σε περίπτωση που έχει κατατεθεί αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο το οποίο σύμφωνα με την πολεοδομική υπηρεσία μπορεί να κριθεί ως διατηρητέο, η αίτηση προωθείται στην Ε.Π.Α.Ε. Ωστόσο, εάν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό, τότε η παραπομπή της αίτησης είναι υποχρεωτική. Στην συνέχεια, η επιτροπή ελέγχει το αντικείμενο και εφόσον κρίνει ότι η επισκευή δεν επηρεάζει το κτίριο ή δεν συντρέχει σημαντικός λόγος χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέο χορηγείται η σχετική άδεια. Ενώ σε αντίθετη περίπτωση ο σχετικός φάκελος με την αιτιολογημένη έκθεση της επιτροπής καταλήγει στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ για να ξεκινήσει η διαδικασία κήρυξης.

Ο Ν. 1577/85 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 3 Ν. 2300/1995 που αναφέρει πως τα βαρυνόμενα ακίνητα, δηλαδή αυτά που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα από το ΥΠΕΚΑ ή αυτά που έχουν χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού ως έργα Τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5351/1932 και του νόμου 1469/1950, ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού αρχαιολογικοί χώροι και επί των οποίων τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του συντελεστή δόμησης είναι δυνατόν να τους δοθεί τίτλος μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Το εν λόγω άρθρο προσδιορίστηκε με το νόμο 3044/2002, όπου επεξηγείται πως θα πραγματοποιείται η διαδικασία της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και πως θα μεταβιβάζεται ο τίτλος δικαιώματός του. Συγκεκριμένα, δηλώνεται πως ο κύριος του ακινήτου που είναι βαρυνόμενο από χαρακτηρισμό έχει δικαίωμα να μεταφέρει το συντελεστή δόμησης που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σε αυτό σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου. Αυτό το δικαίωμα προκύπτει με απόφαση του Υπουργού του ΥΠΕΚΑ, καθώς εγκρίνεται η έκδοση του τίτλου. Ωστόσο, η απόφαση εκδίδεται έπειτα από την σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μεταγράφεται. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο και ταυτίζεται με τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν εξαντλώνοντας τον αρχικό συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή του χαρακτηρισμένου ακινήτου χωρίς να λαμβάνονται υπόψιν οι δομήσιμες επιφάνειες υπογείων. Ο τίτλος μεταφοράς του συντελεστή δόμησης είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται ελεύθερα, ενώ παράλληλα το δικαίωμα που εμπεριέχει αυτός είναι διαιρετό. Τόσο η έκδοση του τίτλου, όσο και η πρώτη μεταβίβαση του δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτου ή σε οποιοδήποτε άλλο φόρο, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου.

Τέλος, ο Ν. 4067/2012 αποτελεί τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και περιλαμβάνει διατάξεις για την προστασία της αρχιτεκτονικής και της φυσικής κληρονομιάς. Στο 6^ο άρθρο του προαναφερθέν νόμου προσδιορίζονται τα περιεχόμενα της πολιτιστικής κληρονομιάς και υιοθετείται η ανάλυση τους όπως περιλαμβάνεται στο 1^ο άρθρο του Ν. 2039/1992 που αποτελεί την Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, όπως υπογράφηκε το 1985 στην Γρανάδα. Ενώ παράλληλα το εν λόγω άρθρο συμφωνεί με το πρώτο άρθρο του Ν. 1126/1981 που αναφέρεται στην Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, όπως υπογράφηκε το 1972 στο Παρίσι.

και Διεθνής Εμπειρία

Στην 2^η παράγραφο του 6^{ου} άρθρου γίνεται λόγος για την διαδικασία κήρυξης ενός ακινήτου ως διατηρητέο, δηλαδή έκδοση προεδρικού διατάγματος με πρόταση είτε του Υπουργού ΠΕΚΑ, είτε του αρμόδιου Υπουργού. Ωστόσο, το διάταγμα έπεται της αιτιολογικής έκθεσης της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, της γνώμης του οικείου δημοτικού Συμβουλίου και της γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση που κρίνεται απαραίτητη η θέσπιση ειδικών όρων, μορφολογικών περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης με σκοπό την διατήρηση και την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους.

Στην 5^η παράγραφο του άρθρου δηλώνεται ότι όχι μόνο χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα μεμονωμένα κτίρια, τμήματα αυτών, συγκροτήματα κτιρίων, στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών ή και στοιχεία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, αλλά είναι δυνατόν να χαρακτηρισθεί διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμού καθώς επίσης και το όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με το διατηρητέο χαρακτήρα της.

2.2 Διαδικασία Κήρυξης σύμφωνα με τον Νόμο –ΥΠ.ΠΟ.Τ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 3028/2002 η κήρυξη των μνημείων πραγματοποιείται όχι μόνο από το ΥΠΕΚΑ, αλλά και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. Σύμφωνα με τον νόμο, ως νεότερα μνημεία θεωρούνται τα πολιτιστικά αγαθά που είναι μεταγενέστερα του 1830 και η προστασία τους προέρχεται από το γεγονός ότι έχουν ιδιαίτερη ιστορική, καλλιτεχνική ή επιστημονική αξία.

Ο χαρακτηρισμός από τον Υπουργό Πολιτισμού προαπαιτεί την εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του Συμβουλίου και στην συνέχεια η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η Υπηρεσία κοινοποιεί την εισήγηση στον κύριο, νομέα ή κάτοχο και αυτός με την σειρά μπορεί να προβεί σε αντιρρήσεις εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση. Ωστόσο, σε περίπτωση που ο κύριος, νομέας ή κάτοχος δεν είναι δυνατόν να βρεθεί από την Υπηρεσία συντάσσεται ανακοίνωση για την εισήγηση, η οποία δημοσιεύεται σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία εφημερίδα που εκδίδεται

και Διεθνής Εμπειρία

στην πρωτεύουσα του νομού που βρίσκεται το υπό χαρακτηρισμό ακίνητο. Ταυτόχρονα, η ανακοίνωση τοιχοκολλάται στο υπό χαρακτηρισμό ακίνητο και συντάσσεται από την Υπηρεσία πρακτικό για την ενέργεια αυτή.

Όσον αφορά τον χρήστη του ακινήτου οφείλει πριν ακόμα εκδοθεί η απόφαση να επιτρέπει στους υπαλλήλους της Υπηρεσίας να μπαίνουν σε αυτό προκειμένου να το εξετάσουν, καθώς και να τους γνωστοποιεί και παρέχει κάθε σχετική πληροφορία.

Έπειτα την κοινοποίηση ή την δημοσίευση της ανακοίνωσης στην εφημερίδα ακολουθούν τα αποτελέσματα του χαρακτηρισμού. Ωστόσο, αν η απόφαση χαρακτηρισμού δεν δημοσιευθεί σε διάστημα ενός χρόνου από την δημοσίευση της ανακοίνωσης δεν έχει πλέον ισχύ.

Τελικά, με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια για τον τελικό χαρακτηρισμό του ακινήτου.

2.3 Υποχρεώσεις Ιδιοκτητών

- Έπειτα τον χαρακτηρισμό ενός ακινήτου ως διατηρητέου, ο ιδιοκτήτης δέχεται περιορισμό επί της ιδιοκτησίας του εφόσον υποχρεώνεται από τον Νόμο να μην προχωράει σε καμία αυθαίρετη ενέργεια που να αλλάζει την ιδιότητα του κτηρίου ούτε ως προς το σύνολο του, είτε ως προς την χρήση του ή τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του.
- Ο ιδιοκτήτης οφείλει να συντηρεί, να διατηρεί το κτίριο και να προβαίνει σε ανάλογες εργασίες χωρίς κωλυσιεργία σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 άρθρο 32 παράγραφος 4, ενώ παράλληλα ενισχύεται ο ρόλος της Διοίκησης καθώς αναγνωρίζεται η επέμβαση αυτής όποτε θεωρήσει ότι υπάρχει καθυστέρηση για την αναστήλωση και επισκευή του χαρακτηρισμένου κτηρίου.
- Ο ιδιοκτήτης οφείλει να αναλάβει το κόστος της ανακατασκευής ακόμη και αν η καταστροφή επήλθε από λόγους ανωτέρας βίας όπως σεισμός, πυρκαγιά, πλημμύρα.
- Τα διατηρητέα κτίρια μπορούν να εξαιρεθούν από την εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων εφόσον το κρίνει απαραίτητο το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής προκειμένου να διατηρηθεί ο χαρακτήρας και η ιστορική σημασία τους.

Τελικά, αναφέρεται ότι επιτρέπεται η εγκατάσταση ανελκυστήρα στο εσωτερικό του κτηρίου.

2.4 Οφέλη και Κόστη για τους Ιδιοκτήτες

Τα κόστη για τον ιδιοκτήτη που απορρέουν από τον χαρακτηρισμό του ακινήτου του ως διατηρητέο μπορούν να θεωρηθούν πολύ περισσότερα από τα οφέλη του από την κήρυξη όπως υποστηρίζει η δικηγόρος Α. Δούρου (2013).

- Σε περίπτωση που το ακίνητο είναι άδειο από κάποια χρήση και δεν είναι ηλεκτροδοτημένο με αποτέλεσμα να μην αποφέρει και εισόδημα, τότε αυτό ελαφρύνεται από το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών σύμφωνα με τον Ν. 4021/2011 άρθρο 53 παράγραφος 5^η.

Σύμφωνα με της 4^η παράγραφο του άρθρου 6 του Ν. 1898/20 που συμπληρώθηκε με την 1^η παράγραφο του 1^{ου} άρθρου του Ν. 1930/1991 και τελικά με την ένταξη των δύο παραπάνω νόμων στο ΠΔ 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων, οι εμπορικές μισθώσεις που αφορούν διατηρητέα κτίρια αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις.

- Δίνεται η δυνατότητα λήψης χαμηλότοκου και μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανείου για την αποκατάσταση του κτηρίου με τον περιορισμό ωστόσο ότι θα χρησιμοποιηθεί ως κατοικία. Ορίζεται επιδότηση του επιτοκίου δανεισμού κατά 50% εφόσον το δάνειο ανέρχεται μέχρι το ύψος των 100.000 ευρώ.
- Υπάρχει μείωση στον φόρο μεταβίβασης κατά 30% με αποτέλεσμα να είναι πιο εύκολο να πωληθεί το ακίνητο ή να μεταβιβαστεί σε κληρονόμους.
- Η φορολόγηση τους πραγματοποιείται με μειωμένο συντελεστή Φόρου Ακίνητης Περιουσίας 1%.
- Δυνατότητα διασκευής σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις διατηρητέων κτιρίων προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι του Αναπτυξιακού Νόμου.
- Σύμφωνα με τον Ν. 3044 δίνεται δυνατότητα έκδοσης τίτλου μεταφοράς του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης από το ακίνητο στο οποίο βρίσκεται το χαρακτηρισμένο κτίριο.

- Δυνατότητα καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000.
- Το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της καταχώρισης ενός κτηρίου ως προτεινόμενο για χαρακτηρισμό και της σύνταξης της αιτιολογικής εκθέσεως που αποδεικνύει τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του κτηρίου, καθώς και την έκδοση της υπουργικής απόφασης με την οποία ολοκληρώνεται η κήρυξη του μπορεί να διαρκέσει μερικές δεκαετίες ακόμα . Αποτέλεσμα αυτών είναι η αδυναμία των ιδιοκτητών να χρησιμοποιήσουν τις όποιες φορο-ελαφρύνσεις επιδέχονται λόγω του περιορισμού που δέχονται επί της ιδιοκτησίας τους.
- Κατά τα στάδια χαρακτηρισμού ενός ακινήτου ως διατηρητέου όλες οι μελέτες, τα τοπογραφικά, καθώς και οι επισκευές που είναι απαραίτητες να γίνουν προκειμένου να προληφθεί η αλλοίωση του κτηρίου βαραίνουν τους ιδιοκτήτες όποια και αν είναι η οικονομική κατάσταση αυτών.

Κατά την συγγραφή του κεφαλαίου αυτού δεν περιλήφθηκαν όλοι οι φορείς που εμπλέκονται στους χαρακτηρισμούς –αποχαρακτηρισμούς διατηρητέων κτιρίων, μνημείων , παραδοσιακών οικισμών . Παρουσιάστηκαν οι δύο σημαντικότεροι και πιο οργανωμένοι φορείς που έχουν προβεί στο μεγαλύτερο πλήθος των χαρακτηρισμών και αυτοί είναι το ΥΠ.ΠΟ.Τ και το Υ.ΠΕ.Κ.Α. Συμπληρωματικό νομοθετικό πλαίσιο που αναγνωρίζει και περιλαμβάνει τις διαδικασίες σύμφωνα με τις οποίες και άλλοι φορείς του Δημοσίου έχουν την δικαιοδοσία να αναγνωρίζουν και προστατεύουν δείγματα πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας εντοπίζεται στις:

1. Ηλεκτρονικές σελίδες των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής και Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού
2. Τσέλιου Μαρία-Άννα.(2010), Διπλωματική Εργασία με τίτλο «Διατηρητέα Κτίρια και Ιστορικά Διατηρητέα Μνημεία: Νομικό Πλαίσιο Προστασίας και Τρόποι Ενίσχυσης», Σχολή Πολιτικών Μηχανικών του ΕΜΠ.
3. Δούρου, Α. (2013) , “Διατηρητέα Κτίρια: η διαδικασία κήρυξης στον νόμο και την πράξη, οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, τα οφέλη και τα μειονεκτήματα για τους ιδιοκτήτες”, Νομική Εφημερίδα CURIA

2.5 Διεθνής Εμπειρία –Προστασία Πολιτιστικής Κληρονομιάς Δανίας

Ο Οργανισμός Κληρονομιάς της Δανίας υπάγεται στο Υπουργείο Πολιτισμού της Χώρας και έχει την ρυθμιστική ευθύνη για τα αξιοθέατα, τα μνημεία, τα διατηρητέα κτίρια, καθώς και τα επιδοτούμενα από το κράτος Μουσεία. Πέραν της προστασίας των αρχαιολογικών χώρων και των μνημείων, αναλαμβάνει τις αρχαιολογικές ανασκαφές σε συνεργασία με το Εθνικό Μουσείο την Δανίας για την αποκατάσταση αρχαίων τάφων και μεσαιωνικών ερειπίων.

Όσον αφορά τα διατηρητέα κτίρια, αρμοδιότητα του Οργανισμού είναι τόσο ο χαρακτηρισμός, όσο και ο αποχαρακτηρισμός αυτών. Οποιαδήποτε κατασκευαστική επέμβαση (επισκευές και αποκατάσταση) στα κτίρια αυτά λαμβάνει χώρα μετά την χορήγηση άδειας από την Υπηρεσία. Ειδική άδεια απαιτείται ακόμα και για την τοποθέτηση μιας κεραίας ή ενός σημαδιού στην πρόσοψη. Οι ειδικές συμβουλές και πληροφορίες για την συντήρηση των κτιρίων απορρέουν από τον Οργανισμό και συμβάλει οικονομικά με χρηματοδότηση στην αποκατάσταση των εν λόγω κτιρίων. Ενώ παράλληλα το κράτος δεν πληρώνει καμία αποζημίωση στους ιδιοκτήτες των κτιρίων. Επίσης, για να αντισταθμιστούν τα υψηλά κόστη συντήρησης των διατηρητέων κτιρίων παρέχονται φορο-ελαφρύνσεις προς τους ιδιοκτήτες τους.

Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς αναφέρεται ότι στον Οργανισμό ανήκει μικρός αριθμός διατηρητέων κτιρίων, ενώ τα κτίρια που ανήκουν στην Δανική Εθνική Ευαγγελική Λουθηριανή Εκκλησία διαχειρίζονται από το Υπουργείο Εκκλησιαστικών Υποθέσεων. Σε ιδιαίτερες περιπτώσεις ο Οργανισμός μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα του ακινήτου όταν η ύπαρξη του απειλείται από καταστροφή-εγκατάλειψη. Ακολούθως, αυτά αποκαθίστανται και πωλούνται από τον Οργανισμό όταν ολοκληρωθεί η αποκατάσταση τους.

Οι ιδιοκτήτες των διατηρητέων υποχρεούνται να διατηρήσουν τα κτίρια, έτσι ώστε να μην προκύψει ανάγκη επισκευής αυτών. Εάν σε ένα διατηρητέο έχουν πραγματοποιηθεί αλλαγές χωρίς την άδεια του Οργανισμού, τότε υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να το αποκαταστήσει ακόμη και αν οι αλλαγές πραγματοποιήθηκαν από προηγούμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου. Ακόμη, αν παρατηρηθεί ελλιπής συντήρηση του κτηρίου, τότε ο οργανισμός είναι ικανός να υποχρεώσει τον ιδιοκτήτη να πραγματοποιήσει τις απαραίτητες εργασίες συντήρησης.

Τα ιδιωτικά κτίρια δεν προορίζονται και οι ιδιοκτήτες τους δεν έχουν καμία υποχρέωση να τα έχουν ανοικτά στο κοινό. Από την άλλη, τα δημόσια κτίρια λειτουργούν ως μουσεία, δημαρχεία και

είναι προσβάσιμα στο κοινό, ενώ τα κάστρα και τα φέουδα παραμένουν εν μέρει ανοικτά στο κοινό έναντι αντιτίμου.

Σε εθνικό επίπεδο υπάρχουν περισσότερα από 9.000 διατηρητέα κτίρια στην Δανία, ενώ άλλα 300.000 έχουν κριθεί άξια συντήρησης. Τα ήδη χαρακτηρισμένα κτίρια διαχειρίζονται και προστατεύονται από τον Οργανισμό Κληρονομιάς, ενώ τα υπόλοιπα 300.000 αποτελούν αρμοδιότητα των τοπικών αρχών. Τα περισσότερα διατηρητέα και αποκατεστημένα κτίρια ανήκουν σε ιδιώτες. Ο όρος διατηρητέα δεν περιορίζεται στα πολύ παλαιά ή πολύ μεγάλα κτίρια και περιλαμβάνει ποικίλα κτίρια όπως είναι κάστρα, μέγαρα, δημαρχεία, σπίτια δημοτών και εμπόρων, σχολεία, λουτρά, σιδηροδρομικοί σταθμοί, φυλακές, αγροικίες, εργοστάσια, αποθήκες εμπορευμάτων, πρατήρια καυσίμων...ακόμα και τηλεφωνικοί θάλαμοι και περίπτερα. Στην περίπτωση του κτιρίου άξιου συντήρησης δεν προστατεύεται ολόκληρο το κτίριο παρά μόνο η εξωτερική του όψη και είναι δυνατό να προσδιορισθεί είτε από τον Οργανισμό Πολιτισμού της Χώρας, είτε από τις τοπικές αρχές που αναγνωρίζουν την τοπική ή περιφερειακή σημασία του εν λόγω κτιρίου. Επισημαίνεται ότι ένα κτίριο άξιο συντήρησης απαγορεύεται να κατεδαφιστεί εκτός και αν έχει χορηγηθεί ειδική άδεια από τις αρμόδιες τοπικές αρχές.

Τα ιστορικά κτίρια αποδίδουν τόσο αρχιτεκτονικά, όσο και πολιτιστικά στοιχεία των διαφόρων ιστορικών περιόδων μιας χώρας. Έτσι τα καλύτερα αυτών χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα για να διασφαλιστεί ότι οι αλλαγές που θα επέλθουν σε αυτά θα είναι όσο το δυνατόν οι λιγότερες. Ο χαρακτηρισμός αυτών γίνεται με κριτήριο τα καλύτερα ή πιο αντιπροσωπευτικά κάθε τύπου και περιόδου. Ακόμη συνυπολογίζεται η εθνική ή σε πολύ ειδικές περιπτώσεις διεθνής σημασία του οικοδομήματος.

2.5.1 Χαρακτηρισμός

Σε θεωρητικό επίπεδο σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο της Δανίας για να προσδιοριστεί ένα κτίριο ως διατηρητέο πρέπει να είναι τουλάχιστον πενήντα χρόνων, αλλά παρόλα αυτά σε εξαιρετικές περιπτώσεις είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί ο χαρακτηρισμός και σε νεότερα κτίρια λόγω εξαιρετικής ποιότητας αυτών. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με στοιχεία του Οργανισμού Κληρονομιάς την Δανίας το πιο νέο κτίριο που χαρακτηρίστηκε διατηρητέο είχε έτος κατασκευής το 1974, δηλαδή μόλις σαράντα ετών. Όλα τα μεσαιωνικά κτίρια που τοποθετούνται πριν τον ανασχηματισμό του 1536 έχουν χαρακτηριστεί αυτόματα.

Κάθε πολίτης υποβάλει αίτηση στον Οργανισμό Πολιτισμού της Δανίας . Στην συνέχεια , το αίτημα αξιολογείται και ελέγχεται αν το κτίριο πληροί τα κριτήρια. Τα βασικότερα κριτήρια είναι η αρχιτεκτονική αξία του ή κατά πόσο αυτό αποτελεί τμήμα της πολιτισμικής κληρονομιάς της χώρας. Ωστόσο , χαρακτηρισμοί προέρχονται και από πρωτοβουλία του ίδιου του Οργανισμού που αφορούν κυρίως ιδιαίτερους τύπους κτιρίων όπως είναι οι νεωτεριστικές βίλες, τα γεωργικά κτίρια και οι φάροι. Η τελική απόφαση εγκρίνεται από το Συμβούλιο Ιστορικών Κτιρίων (Historic Buildings Council) . Το Συμβούλιο αποτελείται από δώδεκα μέλη τα οποία διορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού κατά την διαδικασία σύστασης των οργάνων και των οργανώσεων σχετικά με την πολιτιστική κληρονομιά των κτιρίων.

Είναι σύνηθες ο άμεσα περιβάλλοντας χώρος του κτηρίου για παράδειγμα ένας κήπος, μια αυλή ή ένας τοίχος να κριθούν και αυτά διατηρητέα μαζί με την κύρια κατασκευή.

Αξίζει να αναφερθεί ότι ο Οργανισμός Πολιτισμού της Δανίας έχει την δυνατότητα να επεκτείνει μια υπάρχουσα καταγραφή διατηρητέου προκειμένου να συμπεριλάβει και άλλα κτίρια στην ίδια ιδιοκτησία ή κάποια περίχωρα του οικοδομήματος.

2.5.2 Αποχαρακτηρισμός

Επισημαίνεται ότι ένα κτίριο αποχαρακτηρίζεται στην περίπτωση που δεν υπάρχει λόγος να θεωρείται ιδιαίτερο δείγμα αρχιτεκτονικής ή πολιτισμικής αξίας. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί σε περίπτωση που έχει γκρεμιστεί ή έχει επαναοικοδομηθεί σε βαθμό που δεν έχει πλέον κάποια αρχιτεκτονική ή πολιτισμική αξία. Τόσο για τον χαρακτηρισμό ενός κτιρίου, όσο και για τον αποχαρακτηρισμό αυτού από τον Οργανισμό Πολιτισμού της Δανίας κρίνεται αναγκαία η δημόσια διαβούλευση. Σε αυτήν μπορούν να συμμετάσχουν όλοι οι ιδιώτες, οι ενώσεις ή αρχές και να

σχολιάσουν την πρόταση εντός διαστήματος τριών μηνών από την αρχική δημοσίευσή της. Στην συνέχεια, ο Οργανισμός Πολιτισμού της Χώρας λαμβάνει την τελική απόφαση χαρακτηρισμού-αποχαρακτηρισμού που ωστόσο μπορεί να προσβληθεί από πιθανή έφεση του Υπουργού Πολιτισμού , ο οποίος είναι αυτός που λαμβάνει και επισημοποιεί την τελική απόφαση.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι ένας χαρακτηρισμός κτιρίου μπορεί να επιτευχθεί μόνο όταν υπάρχει σύμφωνη γνώμη Οργανισμού και Συμβουλίου. Ενώ στην περίπτωση του

και Διεθνής Εμπειρία

αποχαρακτηρισμού ο Οργανισμός Πολιτισμού της Δανίας μπορεί να προχωρήσει στον αποχαρακτηρισμό ακόμα και αν δεν συμφωνεί το Συμβούλιο.

Στην παρούσα διπλωματική εργασία παρουσιάζεται ενδεικτικά η περίπτωση μιας ευρωπαϊκής χώρας, της Δανίας. Συμπληρωματικά στοιχεία σχετικά με την διεθνή εμπειρία με αντικείμενο τα διατηρητέα κτίρια και τα μνημεία χωρών παρουσιάζονται στην διπλωματική εργασία της κ. Παπαδημητρίου Μαρίας Αλεξάνδρας, φοιτήτριας της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του ΕΜΠ με τίτλο «Δημιουργία Βάσης Δεδομένων για την Καταγραφή, τον Έλεγχο Προστασίας και την Αξιοποίηση των Διατηρητέων Κτιρίων στο 6^ο Δημοτικό Διαμέρισμα Δήμου Αθηναίων, Μάρτιος 2015». Παρουσιάζονται αναλυτικά δεδομένα για την Γαλλία, Μεγάλη Βρετανία, Γερμανία, Ισπανία, ΗΠΑ, Φινλανδία, Πολωνία και Σλοβακία. Οι δύο διπλωματικές εργασίες εκπονούνταν παράλληλα και γι' αυτό στην εν λόγω διπλωματική δεν παρουσιάζονται παραδείγματα περισσότερων χωρών.

2.6 Σύγκριση Νομοθετικών Πλαισίων Ελλάδας –Δανίας

- Και στις δυο χώρες οι ιδιοκτήτες δεν έχουν το δικαίωμα να προχωρήσουν σε οποιαδήποτε κατασκευαστική επέμβαση χωρίς την έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας. Μέρος των εξόδων αποκατάστασης αναγνωρίζεται και χρηματοδοτούνται από το κράτος.
- Στην Δανία υπάρχει μοναδικός φορέας διαχείρισης και προστασίας των διατηρητέων κτιρίων καθώς και των Μνημείων, ενώ στην Ελλάδα αυτήν την αρμοδιότητα την έχει περισσότερα τους ενός Υπουργεία και άλλοι δημόσιοι φορείς.
- Στην Ελλάδα σε κάποιες περιπτώσεις σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν. 3028/2002 καταβάλλεται χρηματική ή μη αποζημίωση στον θιγόμενο ιδιοκτήτη ενώ στην Δανία δεν προβλέπεται κάτι αντίστοιχο.
- Στην Δανία σε ειδικές περιπτώσεις έχει εγκριθεί η μεταβίβαση της κυριότητας του διατηρητέου στον φορέα προστασίας του όταν η ύπαρξη του απειλείται από καταστροφή ή εγκατάλειψη. Στην Ελλάδα κάτι ανάλογο προωθείται μέσω σχέδιο Νόμου που κατατέθηκε πρόσφατα και δεν έχει ψηφιστεί –εγκριθεί ακόμα.

- Στην Δανία για να χαρακτηριστεί διατηρητέο ένα κτίριο πρέπει να είναι τουλάχιστον 50 χρόνων, αλλά σε εξαιρετικές περιπτώσεις χαρακτηρίζονται και νεότερα κτίρια. Στην Ελλάδα, συνηθίζεται να χαρακτηρίζονται κτίρια προ του 1950 χωρίς να καταγράφεται κάπου αυτή η πληροφορία. Αντλείται από τα στοιχεία διατηρητέων κτιρίων που είναι νεοκλασικά, παραδοσιακά, εκλεκτικιστικά και συνδέονταν με το πρώτο μισό του προηγούμενου αιώνα.
- Στην Ελλάδα είναι χρονοβόρες οι διαδικασίες χαρακτηρισμού-αποχαρακτηρισμού ενός διατηρητέου κτιρίου καθώς και η έγκριση πολεοδομικής άδειας για οποιαδήποτε επέμβαση επί του ακινήτου. Στην περίπτωση της Δανίας το νομικό πλαίσιο είναι πιο σαφές και οι διαδικασίες έγκρισης ή χαρακτηρισμού-αποχαρακτηρισμού πραγματοποιούνται άμεσα.

3. ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΓΣΠ-ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

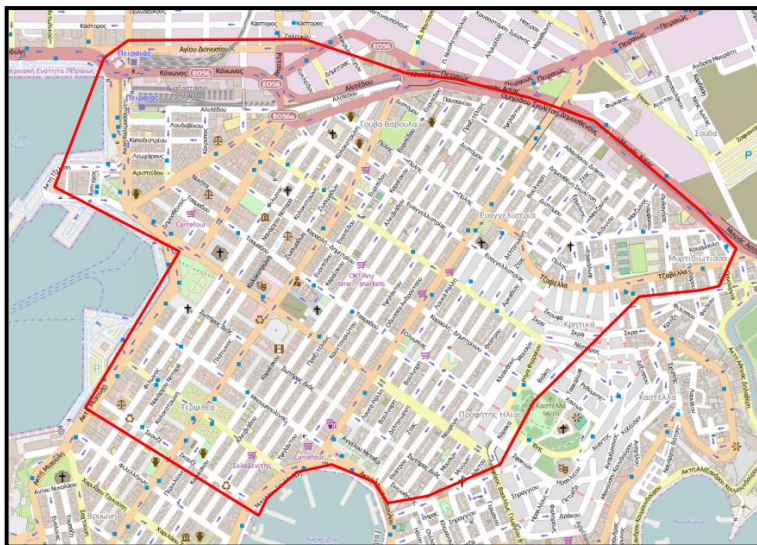
Το τρίτο κεφάλαιο ανάπτυξης της εργασίας περιλαμβάνει το σύνολο των αρχικών δεδομένων, την μεθοδολογία σύμφωνα με την οποία πλαισιώθηκε η επιτόπια έρευνα της περιοχής, ο έλεγχος των αρχικών δεδομένων και ο εμπλουτισμός τους με νέα στοιχεία. Ακόμη, προσδιορίζονται τα στοιχεία καταγραφής κατά την διάρκεια της επιτόπιας έρευνας, η διαδικασία της φωτογραφικής τεκμηρίωσης, πραγματοποιείται η ενημέρωση του Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών και αναλύονται τα αποτελέσματα με την παρουσίαση χαρτών και υπολογισμό ποσοστών σχετικών με σημαντικές μεταβλητές που αποσαφηνίζουν τις χρήσεις και την κατάσταση των υπό μελέτη διατηρητέων κτιρίων.

3.1 Αρχικά Δεδομένα

Τα αρχικά δεδομένα για την εργασία αντλήθηκαν από την διπλωματική εργασία με τίτλο «Ανάπτυξη Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών για την καταγραφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς .Μελέτη Περίπτωσης: Η πόλη του Πειραιά», όπως αυτή εκπονήθηκε από την Κ. Τριάντου Ελευθερία, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό κατά την διάρκεια του έτους 2011 .

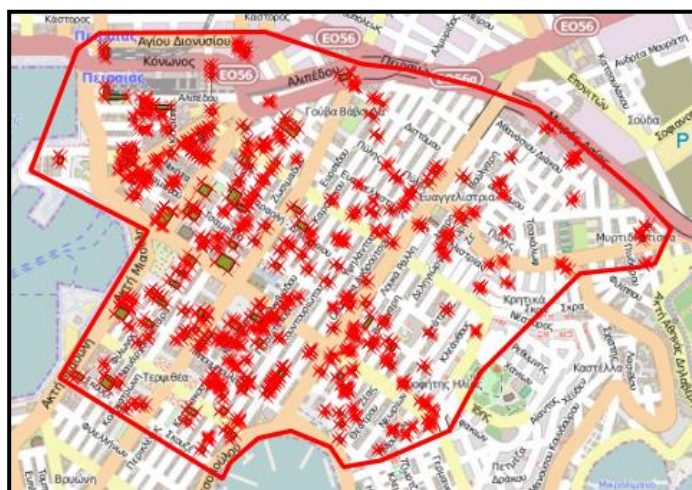
Το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που δημιουργήθηκε από την κυρία Τριάντου (2010) περιλάμβανε πληροφορίες χωρικές και περιγραφικές για το σύνολο τόσο των διατηρητέων, όσο και των αξιόλογων προς χαρακτηρισμό κτιρίων που χωροθετούνται εντός του Δήμου Πειραιά.

Ωστόσο, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας δεν θα μελετηθούν όλα τα ακίνητα που περιέχονται στο προαναφερθέν Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών, καθώς αυτό καλύπτει μια ευρύτερη περιοχή στο σύνολο του Δήμου Πειραιά η οποία είναι αρκετά μεγάλη και με ποικίλα χαρακτηριστικά. Επιλέχθηκε το σύνολο των κτιρίων που περιλαμβάνονται στο εσωτερικό του κόκκινου περιγράμματος που παρουσιάζεται στον Χάρτη 3.1 που ακολουθεί.



Χάρτης 3.1: Περιοχή που περιλαμβάνει τα διατηρητέα κτίρια που ενδιαφέρουν

Από τα στοιχεία της βάσης που ανοίχθηκε και διαβάστηκε στο περιβάλλον του προγράμματος QGIS 2.4.0 με την εντολή : Επιλογή με Ελεύθερη Σχεδίαση , επιλέχθηκαν τα κτίρια που αποτελούσαν τις κύριες οντότητες της βάσης και περιλαμβάνονταν εντός της περιοχής που ορίστηκε με την παραπάνω πολυγωνική γραμμή.



Χάρτης 3.2: 309 διατηρητέα κτίρια που ενδιαφέρουν

Ενώ τα συνολικά καταγεγραμμένα κτίρια που περιλαμβάνοντας στην βάση αριθμούσαν 621 τα 309 θα αποτελέσουν πεδίο επικαιροποίησης των χαρακτηριστικών τους κατά την ενημέρωση της βάσης.

Στο περιβάλλον του προγράμματος QGIS 2.4.0 πριν την επιλογή των 309 οντοτήτων και πριν τον ορισμό της περιοχής μελέτης αξίζει να σημειωθεί ότι με την εντολή

@Web → OpenLayers plugin → OpenStreetMap εισήχθη ως υπόβαθρο της βάσης το υπόβαθρο της βάσης του OpenStreetMap με αποτέλεσμα να αναγνωρίζονται οι οδοί και τα οικοδομικά τετράγωνα στα οποία βρίσκονται τα διατηρητέα κτίρια που θα επισκεφθούν κατά το στάδιο της επιτόπιας έρευνας.

3.2 Δημιουργία Πρόχειρου Υποβάθρου με Βάση το οποίο θα Πραγματοποιηθεί η Επίσκεψη της Περιοχής

Μετά την επιλογή των 309 καταγεγραμμένων κτιρίων, αυτά επικολλήθηκαν και τοποθετήθηκαν σε ένα νέο επίπεδο shapefile που ονομάστηκε diatiritea_polygon . Κρίθηκε απαραίτητο προκειμένου να είναι πιο συγκεκριμένα τα δεδομένα και να μην είναι απαραίτητο να ανοίγεται το αρχικό Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που καταλαμβάνει μεγαλύτερο όγκο πληροφοριών, που εν μέρει δεν χρειάζονται για την πραγματοποίηση της παρούσας διπλωματικής.

Στην συνέχεια , κάνοντας print screen στο περιβάλλον του προγράμματος σε κλίμακα 1:3000 και αποθηκεύοντας τις εικόνες που η μία είχε επικαλυπτόμενο τμήμα με δύο τουλάχιστον άλλες δημιουργήθηκε ένας φάκελος με αυτές που παρουσίαζαν τις κατόψεις των κτιρίων καθώς και τα ονόματα των δρόμων. Έπειτα, αυτές εισάχθηκαν στο περιβάλλον του AutoCAD και συνενώθηκαν σε ένα ενιαίο φωτο-μωσαϊκό το οποίο αποτέλεσε το βασικό υπόβαθρο κατά της διάρκεια της επιτόπιας έρευνας.



Εικόνα 3.1: Απόσπασμα φωτομωσαϊκού που χρησιμοποιήθηκε κατά την διάρκεια της επιτόπιας έρευνας

3.3 Έλεγχος Νέων Χαρακτηρισμών-Αποχαρακτηρισμών

Πριν την επίσκεψη της περιοχής έγινε πρόχειρη επιβεβαίωση για την ύπαρξη όντως χαρακτηρισμού ή όχι για τα διατηρητέα που απεικονίζονταν στην περιοχή με την χρησιμοποίηση των διαδικτυακών βάσεων δεδομένων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού και του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής . Για το Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και διατηρητέων κτιρίων της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α (<http://estia.minenv.gr/EXEC>) έγινε αναζήτηση των κτιρίων με βάση την συμπλήρωση των πεδίων του Νομού, του ΟΤΑ και της οδού όπου αντιστοιχούσε για κάθε ακίνητο και περιλαμβάνονταν στα περιγραφικά χαρακτηριστικά κάθε κτηρίου που αποτελούσε στοιχείο της αρχικής βάσης.

The screenshot shows the 'Εστία' web application interface. At the top, there is a header with the logo of the Ministry of Environment and Energy and the text 'Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών & Διατηρητέων Κτιρίων'. Below the header, there is a navigation bar with the text 'ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ' and the date 'Τρίτη, 19.05.2015 00:22'. The main content area is titled 'Παραδοσιακοί Οικισμοί & Διατηρητέα Κτίρια' and contains a search form. The search form has several fields: 'Διατηρητέα Κτίρια' (dropdown), 'Νομός' (dropdown, set to 'Πειραιώς'), 'ΟΤΑ' (dropdown, set to 'ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Δ.)'), 'Θέση' (text input), 'Ταχ.Κώδ' (text input), 'Οδός' (text input), 'Επωνυμία' (text input), 'Παρ/σεις' (text input), 'No ΦΕΚ' (dropdown, set to 'Δ'), and 'Ημερ. ΦΕΚ' (date range, set to '1/1/2015' - '19/5/2015'). There is also a 'Μαγνητικό φακό' (magnifying glass) icon labeled 'Αναζήτηση' and a checkbox for 'Εμφάνιση & των μικρογραφιών'. Below the search form, there is a table with the following columns: 'Κωδ.', 'Δ/νση - Περιοχή - Επωνυμία', 'ΟΤΑ Καποδίστρια', 'Εικόνα', and 'Περιγραφή'.

Κωδ.	Δ/νση - Περιοχή - Επωνυμία	ΟΤΑ Καποδίστρια	Εικόνα	Περιγραφή

Εικόνα 3.2: Φόρμα αναζήτησης διατηρητέων κτιρίων στο Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων του ΥΠΕΚΑ , Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής

Υπάρχουσας Κατάστασης

Με παρόμοιο τρόπο έγινε και η αναζήτηση των κτιρίων που είχαν χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού και περιλαμβάνονταν στον κατάλογο των Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων . Στην φόρμα αυτού του Καταλόγου (<http://listedmonuments.culture.gr/>) ως στοιχεία εισαγωγής δόθηκαν η περιφέρεια, η περιφερειακή ενότητα, ο δήμος , καθώς και το ΦΕΚ όπως προϋπήρχε από την προηγούμενη διπλωματική. Κατά την αναζήτηση όλων των διατηρητέων έλαβε χώρα η ταυτόχρονη αποθήκευση όλων των Φύλλων Εφημερίδας της Κυβερνήσεως που περιλαμβάνουν όλες τις λεπτομέρειες χαρακτηρισμού για το εκάστοτε ακίνητο. Η πληροφορία που περιείχαν χρησιμοποιήθηκε σε επόμενο στάδιο της εργασίας που θα αναλυθεί παρακάτω.

Εικόνα 3.3: Φόρμα αναζήτησης διατηρητέων κτιρίων στο Αρχείο Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού , Πηγή: Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού

Από την παραπάνω διαδικασία προέκυψε πως δεν αποχαρακτηρίστηκε κανένα από τα αρχικά διατηρητέα που δόθηκαν ως δεδομένα.

Ωστόσο, για να αποκλειστεί το ενδεχόμενο νέων χαρακτηρισμών στην περιοχή έγινε επίσκεψη στην Περιφερειακή Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού που ονομάζεται Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Αττικής . Στην Υπηρεσία αυτή υπάρχει δυνατότητα αναζήτησης ενός διατηρητέου με γνώση της διεύθυνσης του και μόνο. Ενώ παράλληλα δεν υπάρχει ηλεκτρονικό αρχείο που να διευκολύνει την αναζήτηση. Ωστόσο , η υπεύθυνη του τμήματος διαβεβαίωσε πως από το 2011 ως

Υπάρχουσας Κατάστασης

και σήμερα που είναι το χρονικό διάστημα όπου υπάρχει κενό στην πληροφορία δεν έχει πραγματοποιηθεί κανένας χαρακτηρισμός για την Περιοχή του Πειραιά που αποτελεί και αντικείμενο μελέτης.

3.4 Επιτόπια Έρευνα

Μετά την ολοκλήρωση της επιβεβαίωσης των αρχικών δεδομένων και την ύπαρξη του υποβάθρου που δημιουργήθηκε στο AutoCAD, έγινε πλέον δυνατή η έξοδος στο πεδίο και η ολοκλήρωση της επιτόπιας έρευνας.

Σκοπός της έρευνας αποτέλεσε τόσο η επικαιροποίηση των χαρακτηριστικών της εκάστοτε οντότητας, όσο και η καταγραφή συμπληρωματικών περιγραφικών πληροφοριών.

Τα πεδία του πίνακα χαρακτηριστικών που συνοδεύει κάθε ακίνητο που περιλαμβανόταν στο αρχικό Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών και επιλέχθηκαν να καταγραφούν εκ νέου είναι ο αριθμός των ορόφων, οι χρήσεις υπογείου, ισογείου και ορόφων, η κατάσταση διατήρησης καθώς και σχόλια σχετικά με την χρήση που φαίνεται να υπήρχε στο παρελθόν, ή για το είδος του ακινήτου αλλά που πλέον παραμένει κενό. Παράλληλα με την καταγραφή των στοιχείων ελήφθησαν φωτογραφίες από κάθε ακίνητο προκειμένου να υπάρχει τεκμηρίωση της υπάρχουσας κατάστασης των διατηρητέων.

3.5 Στοιχεία Καταγραφής

- **Αριθμός ορόφων**

Αναφέρεται στο σύνολο των ορόφων που βρίσκονται πάνω από το έδαφος.

Στην περίπτωση που το κτίριο διαθέτει και ημι-υπόγειο, τότε αυτό θεωρούνταν ως ο πρώτος όροφος του που βρισκόταν πάνω από το επίπεδο του εδάφους.

Εάν για παράδειγμα ένα ακίνητο διαθέτει 3 ορόφους και ημι-υπόγειο καταγραφόταν στην βάση ότι διαθέτει συνολικά 4 ορόφους.

- Κατάσταση Διατήρησης

Καλή: Η εξωτερική όψη του κτιρίου φαίνεται προσεγμένη, έχει βαφτεί τα τελευταία 4-5 χρόνια τουλάχιστον. Ακόμη, δεν φαίνεται καμία αλλοίωση εξωτερική .



Εικόνα 3.4: Διατηρητέο κτίριο καλής δομικής κατάστασης στην οδό Λουκά Ράλλη 113

Μέτρια: Η συντήρηση χαρακτηρίζεται ως μέτρια καθώς φαίνεται να αγνοφάνεται το χρώμα του κτηρίου. Ενώ παράλληλα οι αλλοιώσεις είναι αναστρέψιμες .



Εικόνα 3.5: Διατηρητέο κτίριο μέτριας δομικής κατάστασης στην οδό Δεληγιώργη 66

Υπάρχουσας Κατάστασης

Κακή: Είναι αισθητή η εγκατάλειψη στην συγκεκριμένη περίπτωση. Οι όψεις έχουν φοβερές αλλοιώσεις και στις περισσότερες περιπτώσεις είναι αδύνατη η διαμονή ή χρήση του εν λόγω ακινήτου στην κατάσταση αυτή. Κρίνεται επικίνδυνο.



Εικόνα 3.6: Διατηρητέο κτίριο κακής δομικής κατάστασης στην οδό Νοταρά 97, 97Α

Αποκατεστημένο: Έχει επιτευχθεί δομική παρέμβαση προκειμένου να παραταθεί η διάρκεια ζωής της κατασκευής.



Εικόνα 3.7: Διατηρητέο κτίριο αποκατεστημένο στην οδό Αριστοτέλους 7, 7Α

Υπό αποκατάσταση: Ύπαρξη σκαλωσιάς και συνεργείου προκειμένου να διατηρηθεί.



Εικόνα 3.8: Διατηρητέο κτίριο υπό αποκατάσταση στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου 9

- Χρήσεις

Σε αυτό το πεδίο χρησιμοποιήθηκαν ως αναγνωριστικά κλειδιά οι παρακάτω χρήσεις και καταγράφηκαν για κάθε επίπεδο του κτηρίου:

1. κατοικία
2. τράπεζες
3. υπηρεσίες
4. εμπόριο
5. υποδομές μεταφορών
6. κενό
7. χώροι εστίασης-αναψυχής (μπαρ ,εστιατόριο)
8. κατοικία χωρίς χρήση
9. πολιτισμός

Υπάρχουσας Κατάστασης

10. εκπαίδευση
11. υγεία
12. θρησκευτικός χώρος
13. βιοτεχνία-συνεργεία
14. ξενοδοχείο
15. αποθήκη
16. γραφεία
17. προσωπικές υπηρεσίες(κομμωτήριο, γυμναστήριο, φροντιστήριο, μανικιούρ)
18. εγκαταλελειμμένο
19. ερείπιο
20. κενό οικόπεδο

Όσον αφορά τις διευθύνσεις καταγράφηκαν εκ νέου και στην συνέχεια στο γραφείο ελέγχθηκε η συμβατότητά τους με τις καταχωρημένες στο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών.

Συμπληρωματικά με τα παραπάνω στοιχεία καταγράφηκαν και σχόλια για κάθε ακίνητο. Αυτά αφορούσαν:

1. Το όνομα της επωνυμίας μιας επιχείρησης που στέγαζε
2. Την ύπαρξη παταριού ή όχι
4. Πιθανές χρήσεις
5. Ασυμβατότητα κατάστασης συντήρησης στα διάφορα επίπεδα του κτηρίου
6. Πτώση υλικών
7. Σφραγισμένες είσοδοι λόγω επικινδυνότητας
8. Ενδιαφέρον ιδιοκτήτη για ενοικιαστή

3.6 Φωτογραφική Τεκμηρίωση

Προκειμένου να υπάρχει ρεαλιστική απεικόνιση της υπάρχουσας κατάστασης και να είναι δυνατή η συμπλήρωση των στοιχείων καταγραφής ακόμα και σε μεταγενέστερο χρόνο από την επιτόπια έρευνα κρίθηκε απαραίτητη η λήψη φωτογραφιών για κάθε κτίριο.

Ο αριθμός τους διαφέρει από κτίριο σε κτίριο ανάλογα με την ιδιαιτερότητα του διατηρητέου και το επίπεδο λεπτομέρειας που κρίνεται κάθε φορά απαραίτητο.

3.7 Προγραμματισμός Επιτόπιας Έρευνας

Χρησιμοποιώντας το φωτο-μωσαϊκό που αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα και έχοντας κάνει μια θεωρητική αρίθμηση με κριτήριο της συντομότερη διαδρομή μεταξύ των γειτονικών διατηρητέων καθώς και την μεγαλύτερη περιοχή κάλυψης ανά ημέρα . Παρακάτω στην εικόνα 3.9 παρουσιάζεται απόκομμα του μωσαϊκού που χρησιμοποιήθηκε στο πεδίο:



Εικόνα 3.9: Υπόβαθρο επιτόπιας έρευνας με αρίθμηση κτιρίων

Έχοντας την παραπάνω εικόνα σαν υπόβαθρο ολοκληρώθηκε και η καταγραφή για κάθε κτίριο , ενώ πάνω στην εικόνα δίπλα από την αρίθμηση κάθε διατηρητέου καταγράφεται και το πλήθος των

Υπάρχουσας Κατάστασης

φωτογραφιών που τραβήχτηκε. Στον Πίνακα 3.1 φαίνεται ο τρόπος της καταγραφής για τα κτίρια με κωδική αρίθμηση 197- 206 από το σύνολο των 309 που υπήρχαν εντός της περιοχής μελέτης.

Αρίθμηση	Διεύθυνση	Κατάσταση	Όροφοι	Χρήσεις	Σχόλια
197	Υψηλάντου 167	Αποκαταστημένο	2	Ισόγειο κατάστημα	Καφετέρια
198	Υψηλάντου 165	Μέτρια	2	κενό	Πωλείται
199	Υψηλάντου 159	Μέτρια	3	κενό	
200	Υψηλάντου 157	Αποκαταστημένο	3	Café-bar	Πωλείται
201	Υψηλάντου 155	Αποκαταστημένο	4	φροντιστήριο	
202	Υψηλάντου 153	Αποκαταστημένο	3	Κέντρο Ψυχολογικής Στήριξης	
203	Υψηλάντου 151	Αποκαταστημένο	3	Ισόγειο κατάστημα	Ενοικιάζεται
204	Υψηλάντου 149	Αποκαταστημένο	2	Ισόγειο Κατάστημα-φροντιστήριο όροφοι	
206	Οδ.Ανδρούτσου 153	Αποκαταστημένο	2	Τουριστικό Γραφείο	Anyland Travel

Πίνακας 3.1: Στοιχεία καταγραφή κατά την διάρκεια της επιτόπιας έρευνας

3.8 Έλεγχος των Αποτελεσμάτων Καταγραφής στο Γραφείο

Η διαδικασία αυτή είχε ως βασικά εργαλεία 3 διαφορετικές πηγές πληροφοριών.

Η πρώτη πηγή ήταν οι λήψεις των φωτογραφιών, οι οποίες αριθμήθηκαν όμοια με τις αριθμήσεις των κατόψεων των κτιρίων και μετονομάστηκαν με στην διεύθυνση του ακινήτου. Αναλύθηκε λεπτομερώς η όψη κάθε κτηρίου προκειμένου να γεφυρωθεί οποιαδήποτε ασάφεια που πρόκυπτε από την επιτόπια καταγραφή. Οι λήψεις συνέβαλαν κυρίως στον τελικό προσδιορισμό της κατάστασης του κτηρίου, καθώς και τον αριθμό των ορόφων.

Η δεύτερη από αυτές ήταν το ολοκληρωμένο ΓΣΠ που προϋπήρχε. Από τον πίνακα των χαρακτηριστικών των πολυγωνικών οντοτήτων που περιείχε η βάση έγινε έλεγχος μεταξύ των πεδίων της διεύθυνσης, του αριθμού των ορόφων και της κατάστασης διατήρησης έτσι ώστε να προσδιορισθούν οι διαφορές με τις ανανεωμένες καταγραφές που προέκυψαν από την πρώτη συσχέτιση με τις λήψεις των φωτογραφιών.

Τελικά, η τελευταία πηγή που χρησιμοποιήθηκε είναι τα Φύλλα Εφημερίδας της Κυβερνήσεως που υπήρχαν στο ΓΣΠ και περιείχαν την πράξη χαρακτηρισμού καθενός διατηρητέου. Από τα άρθρα αντλήθηκαν πληροφορίες για :

Υπάρχουσας Κατάστασης

- την ορθή διεύθυνση του ακινήτου,
- την ύπαρξη ή όχι συνιδιοκτητών και τα ονόματα αυτών,
- την μεταφορά Συντελεστή δόμησης ,
- το καταγεγραμμένο εμβαδόν της δομημένης επιφάνειας του ακινήτου,
- πληροφορία σχετικά με την χρονολογία οικοδόμησης του κτηρίου
- καθώς και το είδος του αρχιτεκτονικού χαρακτηρισμού του.

3.9 Ενημέρωση του Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών

Το τελευταίο τμήμα της πρώτης φάσης της εργασίας ήταν πλέον δυνατόν να πραγματοποιηθεί. Επιλέγοντας το επίπεδο που περιείχε τα 309 διατηρητέα κτίρια στο περιβάλλον του QGIS 2.4.0 ενεργοποιήθηκε η εντολή επεξεργασίας των οντοτήτων του επιπέδου. Στην συνέχεια , με την χρήση της εργαλειοθήκης Open Attribute Table έγινε η νέα εισαγωγή των πεδίων που καταγράφηκαν στο πεδίο και παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα 3.2 :

Πεδία Πίνακα Χαρακτηριστικών ΓΣΠ 2011		Προσθήκη Νέων Πεδίων στο ΓΣΠ
Διεύθυνση	Κάλυψη	Τελική Διεύθυνση
Επωνυμία	Χρήση Ορόφου	Κατάσταση Συντήρησης
Παλαιότερη Φωτογραφία	Φαινομενική αρχική χρήση	Αριθμός Ορόφων
Σημερινή Φωτογραφία	Δομική Κατάσταση	Στοιχεία Πώλησης
Κωδικός	Αλλοιώσεις	Σχόλια
ΦΕΚ	Ύπαρξη αετώματος	Ύπαρξη Υπογείου (ναι ή όχι)
Ιδιοκτήτες	Ύπαρξη στηθαίου	Ύπαρξη ημι-υπογείου (ναι ή όχι)
Χρονολογία	Πτέρυγες σε προεξοχή	Χρήση Υπογείου
Αρχιτέκτονας	Καμπύλη γωνιακή άρθρωση	Χρήση Ημι-υπογείου (ναι ή όχι)
Τυπολογία	Άξονες ανοιγμάτων ανά όψη	Χρήση Ισογείου 1
Παρατηρήσεις	Αριθμός εισόδων	Χρήση Ισογείου 2
Όροφοι	Ύπαρξη πλάγιας εισόδου	Χρήση Ορόφου
Ημιυπόγειο (ναι-όχι)	Σχέδια	Αρίθμηση
Αριθμός Όψεων	λοιπά μορφολογικά στοιχεία	

Πίνακας 3.2: Πεδία χαρακτηριστικών αρχικού ΓΣΠ , δημιουργία νέων Πεδίων Ενημέρωση πληροφοριών

Υπάρχουσας Κατάστασης

Ενδεικτικά παρουσιάζεται παρακάτω απόσπασμα του ενημερωμένου πλέον πίνακα χαρακτηριστικών του ΓΠΣ , με τα νέα πεδία και τις νέες καταγραφές. Το σύνολο των καταγραφών θα περιλαμβάνεται στο Παράρτημα .

def_tel	katasta_n	orofoi_1	pwlisi	sxolia	upogeiio	Imiupoge_1	xrisi_up	xrisi_jso	xrisi_oro	xrisi_jso2	xrisi_hmiu	arithmisi
ΑΓΓΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ 1 & ΚΟΛ...	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5	Ν.Ν.Ν.	Ταμείο Ασφαλίσεως Εργατών Μετάλλου- ΙΚΑ Υποκατάστημα Παράοι.	Ν.Ν.Ν.	ναι	Ν.Ν.Ν.	υπηρεσίες	υπηρεσίες	Ν.Ν.Ν.	υπηρεσίες	73
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 26 & ΤΣ...	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	3	Ν.Ν.Ν.	Υπαρξη παταριού.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	εμπόριο	γραφεία	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	75
ΖΩΣΙΜΑΔΩΝ 41	ΚΑΚΗ	2	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	εγκαταλελειμμένο	εγκαταλελειμμένο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	76
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 21	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	4	Ν.Ν.Ν.	Υπαρξη παταριού.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	εμπόριο	κατοικία	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	77
ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 41 & ΚΑΡ...	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κενό οικόπεδο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κενό οικόπεδο	κενό οικόπεδο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	78
ΕΥΡΥΠΙΔΟΥ 93	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5	Ν.Ν.Ν.	Ενοριακό Πνευματικό Κέντρο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	θρησκευτικός χώρος	θρησκευτικός χώ...	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	155
ΕΥΡΥΠΙΔΟΥ 85	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2	Ν.Ν.Ν.	Άδεια κατάστημα στο ισόγειο.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κενό	κενό	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	156
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 175-175 Α	ΚΑΚΗ	3	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	εγκαταλελειμμένο	εγκαταλελειμμένο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	185
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 173	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κατοικία	κατοικία	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	184
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 154	ΚΑΚΗ	4	Ν.Ν.Ν.	Είναι όμως αποκατεστημένο.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κενό	κενό	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	180
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 146	ΜΕΤΡΙΑ	3	Ν.Ν.Ν.	Κλειστή κατοικία.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κατοικία χωρίς χρήση	κατοικία χωρίς χ...	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	176
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 161	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5	Ν.Ν.Ν.	Ίδρυμα Δαμάλο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	κοινωνική προσφορά	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	177
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 164	ΚΑΚΗ	3	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	εγκαταλελειμμένο	εγκαταλελειμμένο	Ν.Ν.Ν.	Ν.Ν.Ν.	183

Πίνακας 3.3: Εισαγωγή εγγραφών στα νέα πεδία

3.10 Χρήση Ενημερωμένου ΓΣΠ

Στο σημείο αυτό μπορεί να αναλυθεί και να περιγραφεί ο τρόπος με τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ενημερωμένο ΓΣΠ. Θα χρησιμοποιηθούν τα δεδομένα που προστέθηκαν ως κριτήρια δημιουργίας διαφόρων κατηγοριών διατηρητέων .

Σαν αρχικό αποτέλεσμα μπορεί να θεωρηθεί η απεικόνιση στο επίπεδο ενός χάρτη των διαφορετικών χρήσεων που συναντώνται σε επίπεδο ημιυπόγειων, ισογείων καθώς και ορόφων των κτιρίων που μελετώνται .

Έπειτα, είναι δυνατόν να δημιουργηθεί θεματικός χάρτης που να απεικονίζει της κατάσταση των κτιρίων , ώστε να αναλυθούν οι διαφορετικές συγκεντρώσεις κτιρίων αποκατεστημένων, ή αυτών που χαρακτηρίζονται από πολύ κακή εξωτερική κατάσταση . Η δεύτερη μερίδα κτιρίων έχει ανάγκη άμεσης αποκατάστασης για να προληφθεί η περαιτέρω φθορά τους και στο τέλος η φυσική κατάρρευσή τους.

Στην συνέχεια μπορεί να συσχετιστεί η κατάσταση διατήρησης των κτιρίων πως συνδέεται με τις διαφορετικές χρήσεις που εμφανίζονται.

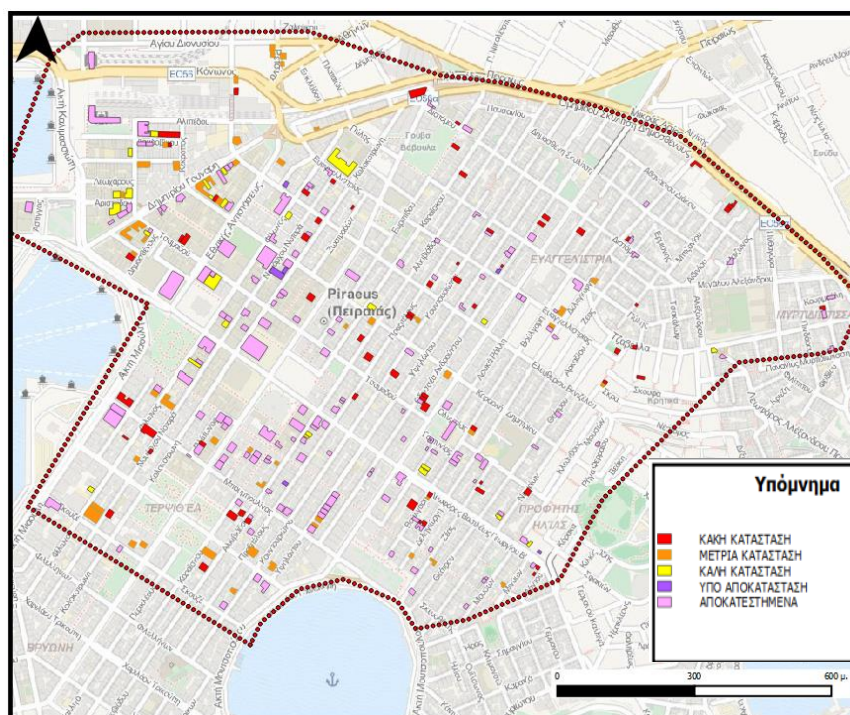
Υπάρχουσας Κατάστασης

Εν κατακλείδι σημειώνεται ότι η μερίδα των διατηρητέων που παραμένουν ανενεργά , είτε αυτό δηλώνει ότι είναι εγκαταλελειμμένα , είτε ότι είναι σε καλή ή μέτρια κατάσταση συντήρησης και δεν φιλοξενούν κάποια χρήση, όπως κατοικία ή εμπόριο που είναι οι πιο συνήθεις, θα αποτελέσουν την βάση του επόμενου κεφαλαίου αυτής της διπλωματικής εργασίας . Τα κτίρια αυτά θα προσεγγισθούν ως προς την οικονομική αξία τόσο αυτή που τους προσδίδει το κράτος , όσο και την Παρούσα Εμπορική Αξία τους που συνδέεται με την πιθανότερη μελλοντική χρήση και αποδοτικότερη χρήση τους.

Παρακάτω παρουσιάζονται χρήσιμοι χάρτες που αναλύουν την υπάρχουσα κατάσταση.

1. Κατάσταση Δομικής Διατήρησης των κτιρίων

Στον Χάρτη 3.3 παρατηρείται ότι η πλειοψηφία των διατηρητέων έχουν αποκατασταθεί. Δεν συγκεντρώνονται σε μια περιοχή , αλλά αντιθέτως εκτείνονται σε όλη την έκταση της υπό μελέτη περιοχής. Τα υπό αποκατάσταση κτίρια είναι ελάχιστα όπως είναι φανερό από τον Χάρτη 3.3 . Ωστόσο, στην περιοχή που οριοθετείται από τις συνοικίες της Τερψιθέας , της Αγίας Τριάδας, της Ευαγγελίστριας και τον Λιμένα Ζέας τοποθετούνται τα περισσότερα .



Χάρτης 3.3: Κατάσταση Δομικής Διατήρησης των κτιρίων

Υπάρχουσας Κατάστασης

Η δεύτερη ομάδα διατηρητέων που αξίζει να σημειωθεί περιγράφονται από την μέτρια κατάσταση διατήρησής τους και η πλειοψηφία αυτών εντοπίζεται:

- στην περιοχή της Τερψιθέας που γειτνιάζει με τον Λιμένα Ζέας και το Ιστορικό Κέντρο του Πειραιά καθώς και
- στα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται εκατέρωθεν της οδού Δημητρίου Γούναρη.

Η τρίτη ομάδα διατηρητέων απεικονίζει αυτά που αν και δεν έχουν αποκατασταθεί, η δομική κατάσταση της όψης τους τουλάχιστον χαρακτηρίζεται ως καλή. Τα εν λόγω κτίρια αν και βρίσκονται σχεδόν σε όλη την περιοχή μελέτης αξίζει να σημειωθεί ότι αξιόλογη συγκέντρωση τους παρατηρείται στην περιοχή που προαναφέρθηκε παραπάνω η οποία διασχίζεται από την οδό Δημητρίου Γούναρη και παρουσιάζει γενικότερα μια καλή κατάσταση κτιρίων.

Η τέταρτη και τελευταία κατηγορία κτιρίων περιέχει τα κτίρια κακής δομικής κατάστασης. Η πλειοψηφία αυτών είναι εγκαταλελειμμένα ή ερείπια, ενώ ελάχιστα από αυτά εξακολουθούν να φιλοξενούν ως χρήσεις την κατοικία ή το εμπόριο.

Στην συνέχεια προβάλλεται ο Πίνακας 3.4 που περιλαμβάνει τα ακριβή ποσοστά επί του συνόλου των διατηρητέων που απεικονίζουν κάθε κατηγορία που προαναφέρθηκε.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ	ΠΛΗΘΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΑ επί της %
ΚΑΛΗ	25	8,1
ΜΕΤΡΙΑ	52	16,9
ΚΑΚΗ	65	21,2
ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	6	2,0
ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΑ	159	51,8
ΣΥΝΟΛΟ	307	100,0

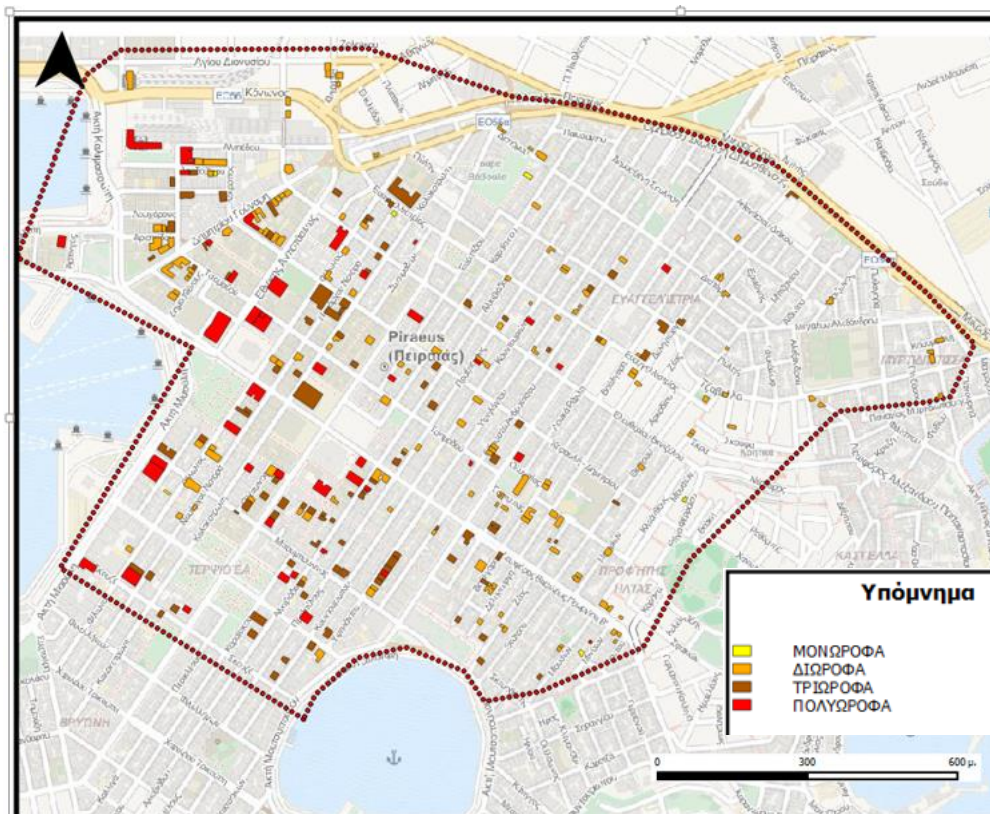
Πίνακας 3.4: Ποσοστά που αντιπροσωπεύουν οι διαφορετικές κατηγορίες δομικής κατάστασης των διατηρητέων

Υπάρχουσας Κατάστασης

Πιο συγκεκριμένα, από τα στατιστικά στοιχεία απορρέει ότι το 52% του συνολικού αριθμού διατηρητέων που μελετώνται είναι αποκατεστημένα πλήρως, ενώ παράλληλα μόνο το 2% βρίσκονται υπό αποκατάσταση κατά την χρονική περίοδο που διανύεται. Ακόμη, παρατηρείται ότι τα κτίρια που βρίσκονται σε μέτρια ή καλή κατάσταση διατήρησης αποτελούν το 25% περίπου ίσο με τον ποσοστό αυτών με κακή κατάσταση διατήρησης 21% .

2. Αριθμός ορόφων και φυσιογνωμία περιοχής

Στην περιοχή που εξετάζεται, όπως εμφανίζεται στον Χάρτη 3.4 δεν υπάρχουν πολλά μονώροφα διατηρητέα . Αντίθετα κυριαρχούν τα διώροφα και τα τριώροφα . Τα διώροφα σε σχέση με τα τριώροφα παρατηρείται ότι είναι μικρότερα σε κάλυψη και σε αυτή την κατηγορία ανήκουν σχεδόν τα μισά διατηρητέα.



Χάρτης 3.4: Αριθμός ορόφων διατηρητέων κτιρίων

Από την άλλη πλευρά, τα πολυώροφα είναι κατά βάση μεγάλα σε κάλυψη και γειτνιάζουν με κεντρικούς δρόμους με μεγάλη κυκλοφορία όπως είναι Σωτήρος Διός, Βασιλέως Γεωργίου Β΄,

Υπάρχουσας Κατάστασης

Τσαμαδού, Εθνικής Αντιστάσεως, Δημητρίου Γούναρη και Ακτής Μιαούλη.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΠΛΗΘΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
1	6	2,0
2	150	49,7
3	102	33,8
ΑΠΟ 4 ΕΩΣ 6	44	14,6
ΣΥΝΟΛΟ	302	100,0

Πίνακας 3.5: Ποσοστά που αντιπροσωπεύουν τα διαφορετικά επίπεδα ορόφων των διατηρητέων κτιρίων

Διαπιστώνεται από τα στοιχεία του Πίνακα 3.6 ότι όσο αυξάνεται το πλήθος των ορόφων των κτιρίων μειώνεται ο αριθμός των εγκαταλελειμμένων ή κενών κτιρίων, διαμερισμάτων και εμπορικών στεγών. Ο όρος κατοικία χωρίς χρήση προσδιορίζει κυρίως τα διώροφα κτίρια που αποτελούν μονοκατοικίες ουσιαστικά αλλά δεν ιδιοκατοικούνται ή νοικιάζονται. Στα τριώροφα και στα πολυώροφα κτίρια οι περισσότεροι όροφοι είναι κενοί και δεν χρησιμοποιούνται, ενώ στην περίπτωση των διώροφων αυτό περιορίζεται καθώς ο όροφος επιλέγεται ο χώρος κατοικίας. Παράλληλα, σημειώνεται πως ως κατοικία επιλέγονται κυρίως οι όροφοι των κτιρίων αφενός για να υπάρχει κάποια απομόνωση από την κυκλοφορία των πολυσύχναστων δρόμων και αφετέρου για να προστατευθούν οι οικογένειες από το φαινόμενο των κλοπών που είναι σύνθηρες στα μεγάλα αστικά κέντρα.

			ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΟ	ΚΕΝΑ	ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΑΛΛΕΣ
ΔΙΩΡΟΦΑ	150	ΙΣΟΓΕΙΟ	36	33	28	25	5	27
		ΟΡΟΦΟΣ	45	11	25	23	8	42
ΤΡΙΩΡΟΦΑ	102	ΙΣΟΓΕΙΟ	13	25	27	12	1	24
		ΟΡΟΦΟΣ	19	8	32	12	2	29
ΠΟΛΥΩΡΟΦΑ	44	ΙΣΟΓΕΙΟ	3	11	10	6	0	14
		ΟΡΟΦΟΣ	5	3	13	6	0	17

Πίνακας 3.6: Κυρίαρχες χρήσεις σε ισόγεια και ορόφους των πολυώροφων κτιρίων

Υπάρχουσας Κατάστασης

Σε σύγκριση των επιτρεπόμενων χρήσεων του σχεδιασμού και της υπάρχουσας κατάστασης σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν ασυμβατότητες και οι κατευθυντήριες γραμμές του σχεδιασμού έχουν ακολουθηθεί και έχουν διαμορφώσει την σημερινή κατανομή και χωροθέτηση των χρήσεων.

	Από τα 140 ανενεργά						Στο σύνολο των 309 διατηρητέων					
	καλή	μέτρια	κακή	αποκ	υπο απ	σύνολο	καλή	μέτρια	κακή	αποκ	υπο απ	σύνολο
Κέντρο Δήμου	3	28	23	29	4	87	19	34	42	103	4	202
Τοπικό κέντρο	2	7	2	0	0	11	4	8	3	13	0	28
Γενική Κατοικία	1	23	5	11	2	42	2	25	9	41	2	79

Πίνακας 3.7: Κατάσταση Διατηρητέων-Πολεοδομικές Χρήσεις

Από τα στοιχεία του Πίνακα 3.7 που απεικονίζεται παραπάνω φανερόνεται πως το 65% των συνολικών κτιρίων βρίσκεται σε περιοχή όπου έχει χαρακτηριστεί ως κέντρο δήμου, ενώ ταυτόχρονα επισημαίνεται ότι από αυτά έχουν αποκατασταθεί πλήρως το 51%. Παράλληλα, διαπιστώνεται ότι το 38% των διατηρητέων που εντοπίζονται στην περιοχή αυτή χαρακτηρίζονται από μέτρια και κακή δομική κατάσταση και το 67% αυτών παραμένει ανενεργό από την παρούσα ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης. Το 26% των διατηρητέων εντοπίζεται σε περιοχή γενικής κατοικίας και από αυτά έχουν αποκατασταθεί τα μισά από αυτά (52%), ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι φιλοξενούν κάποια χρήση περίπου τα μισά αυτών (47%). Σε επίπεδο τοπικού κέντρου τοποθετείται μόνο το 9% των αρχικών διατηρητέων κτιρίων. Το ποσοστό των αποκατεστημένων από αυτά κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα με το κέντρο δήμου και με την γενική κατοικία, ενώ η μερίδα των κτιρίων μέτριας και κακής δομικής κατάστασης αντιπροσωπεύει το 40% των κτιρίων εντός αυτής της χρήσης. Ακόμη, από τα στοιχεία συμπεραίνεται ότι σε επίπεδο τοπικού κέντρου όσα διατηρητέα κτίρια αποκαταστάθηκαν στην παρούσα χρονική στιγμή φιλοξενούν κάποια χρήση ενώ τα κτίρια μέτριας ή κακής δομικής κατάστασης σχεδόν όλα αποτελούν τμήμα του δεσμευμένου κεφαλαίου και παραμένουν ανενεργά. Ο Χάρτης 3.5 που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Χαρτών παρουσιάζει τις πολεοδομικές χρήσεις και τις συγκεντρώσεις των διατηρητέων ανάλογα με την δομική τους κατάσταση που συναντώνται σε κάθε χρήση.

Ο Πίνακας 3.8 που ακολουθεί περιλαμβάνει το σύνολο των διαφορετικών χρήσεων γης που καταγράφηκαν στην περιοχή. Ωστόσο, επειδή από τα στοιχεία του ΓΣΠ μελετάται το σύνολο των διατηρητέων ακόμα σε αυτήν την φάση θεωρείται σκόπιμο να αναφερθεί ότι στους χάρτες χρήσεων θα περιλαμβάνονται τα ερείπια, τα κενά οικόπεδα, οι κατοικίες που παραμένουν κλειστές καθώς και τα εγκαταλελειμμένα που θα μπορούσαν να φιλοξενήσουν οποιαδήποτε χρήση και όχι μόνο την

Υπάρχουσας Κατάστασης

κατοικία. Ενώ στην επόμενη φάση της εργασίας θα απομονωθούν για να μελετηθεί ανεξάρτητα αυτό το κομμάτι της κτηριακής υποδομής που παραμένει ανενεργό και ουσιαστικά οικονομικά ανεκμετάλλευτο. Στο Παράρτημα Χαρτών παρατίθενται οι χάρτες χρήσεων γης σε επίπεδο ημιπογείου, ισογείου και ορόφων στους Χάρτες 3.6, 3.7 και 3.8

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ	ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	74	24,1
ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	11	3,6
ΕΜΠΟΡΙΟ	70	22,8
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	7	2,3
ΧΩΡΟΙ ΕΣΤΙΑΣΗΣ -ΑΝΑΨΥΧΗΣ	16	5,2
ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	11	3,6
ΤΡΑΠΕΖΕΣ	10	3,3
ΓΡΑΦΕΙΑ	9	2,9
ΥΓΕΙΑ	4	1,3
ΑΠΟΘΗΚΗ	4	1,3
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	5	1,6
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	3	1,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	5	1,6
ΚΕΝΑ	76	24,8
ΚΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	1	0,3
ΕΡΕΙΠΙΑ	9	2,9
ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΕΝΑ	46	15,0

Πίνακας 3.8: Ποσοστά χρήσεων στο σύνολο των διατηρητέων κτιρίων

Από τα παραπάνω ποσοστά αναδεικνύεται ο κυρίαρχος ρόλος της κατοικίας καθώς και του εμπορίου εφόσον καλύπτουν το 47% αθροιστικά. Αξιοσημείωτο είναι και το ποσοστό των χώρων εστίασης και αναψυχής όπως καφετέριες, εστιατόρια που καλύπτουν το 5% των κτιρίων.

Υπάρχουσας Κατάστασης

Η πιο σημαντική πληροφορία που αντλείται από τα παραπάνω ποσοστά είναι ότι υπάρχουν κατοικίες και διαμερίσματα ή επαγγελματικές στέγες που παραμένουν ακατοίκητες και ανενεργές και καλύπτουν το περίπου 29% των υπό μελέτη κτιρίων.

Ενώ παράλληλα το πιο απογοητευτικό ποσοστό προέρχεται από τα ερείπια και τα εγκαταλελειμμένα διατηρητέα που αντιπροσωπεύουν το 18% .

Το άθροισμα των δύο τελευταίων φαινομένων ανέρχεται στο 47% , ακριβώς ίδιο δηλαδή με το ποσοστό εμφάνισης της κατοικίας ως χρήσης σε κάποιο από τα διατηρητέα κτίρια που μελετώνται.

Στην Εικόνα 3.10 που παρατίθεται παρακάτω παρουσιάζεται γράφημα που κατανέμει τα 140 διατηρητέα κτίρια που αποτελούν το δεσμευμένο και ανεκμετάλλευτο κεφάλαιο σε πέντε βασικές κατηγορίες . Με τον όρο κατοικία χωρίς χρήση προσδιορίστηκαν οι μονοκατοικίες που εντοπίζονται ανεξάρτητα τις δομικής κατάστασης στην οποία βρίσκονται. Τα κενά περιλαμβάνουν επίπεδα κατοικίας ή εμπορίου που παραμένουν κενά. Ενώ τα ερείπια και τα εγκαταλελειμμένα είναι αποκλειστικά ακίνητα κακής δομικής κατάστασης. Τα εγκαταλελειμμένα θεωρείται υλοποιήσιμη η αντιστροφή της κατάστασης τους ενώ τα ερείπια είναι ένα στάδιο πριν την κατάρρευση.



Εικόνα 3.10:Κατηγορίες δεσμευμένου κεφαλαίου

3.11 Προβλήματα Ανενεργών Κτιρίων

Το 55% των αρχικών κτιρίων φαίνεται να βρίσκεται σε κακή, μέτρια, καλή δομική κατάσταση ή να έχουν αποκατασταθεί ενώ παράλληλα χαρακτηρίζεται ενεργό . Φιλοξενεί κάθε επιτρεπτή χρήση εντός περιοχής κέντρου δήμου, κέντρου γειτονιάς και γενικής κατοικίας . Η εν λόγω μερίδα κτιρίων δεν θα αποτελέσει αντικείμενο σχολιασμού στο παρόν εδάφιο.

Αντιθέτως, αντικείμενο σχολιασμού θα αποτελέσουν τα ανενεργά κτίρια. Με τον όρο ανενεργά χαρακτηρίζονται αυτά που δεν φιλοξενούν κάποια χρήση σε οποιοδήποτε επίπεδό τους είτε αυτό είναι το ημιυπόγειο, το ισόγειο είτε είναι οι όροφοι τους ένας ή περισσότεροι.

Το σύνολο αυτών των κτιρίων αριθμεί ίσο με 140 και εντοπίζεται σε όλη την έκταση του τμήματος του δήμου Πειραιά που μελετάται. Τα 33 από τα 140 ανήκουν σε περισσότερους από του ενός ιδιοκτήτες σύμφωνα με τις πληροφορίες των ΦΕΚ στα οποία περιλαμβάνεται η πράξη χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέα.

Το πλήθος των αποκαταστημένων είναι 40 και είναι κενά. Αν και βρίσκονται σε καλή δομική κατάσταση που δικαιολογείται από τα ίχνη συντήρησης και επισκευής που έχουν λάβει χώρα σε αυτά δεν κατοικούνται και γενικότερα δεν χρησιμοποιούνται για την άσκηση οποιασδήποτε νόμιμης δραστηριότητας. Κάποια από αυτά είχαν τοιχοκολλημένη αγγελία προς ενοικίαση όπως το παρακάτω ακίνητο.



Εικόνα 3.11: Αποκαταστημένο- Κενό κτίριο επί της οδού Πραξιτέλους 130

Υπάρχουσας Κατάστασης

Το πλήθος των ακινήτων που βρίσκονται σε καλή δομική κατάσταση ενώ παράλληλα πληρούν το κριτήριο να παραμένουν ανενεργά είναι μόλις 5 . Φαίνεται είτε να είναι ακίνητα με επίπεδα κατοικίας , είτε να είναι ακίνητα με την χρήση εμπορίου στο ισόγειο και κατοικία στα ανώτερα επίπεδα.



Εικόνα 3.12: Κενό Διατηρητέο κτίριο καλής δομικής κατάστασης επί της Λεωφόρου Βασιλέως Παύλου 157

Ωστόσο, η πλειοψηφία των ακινήτων χαρακτηρίζεται από μέτρια ή κακή δομική κατάσταση ενώ αριθμούν 30 και 58 αντίστοιχα . Η πρώτη ομάδα από αυτά αποτελείται από άδεια ακίνητα-χωρίς οποιαδήποτε χρήση, κατοικίες κλειστές και εγκαταλελειμμένα κτίρια των οποίων οι εισοδοι φαίνεται να έχουν σφραγιστεί προκειμένου να μην αποτελέσουν εστία μόλυνσης και παραβατικότητας .



Εικόνα 3.13: Κενό Διατηρητέο κτίριο κακής δομικής κατάστασης επί της οδού Σκουζέ 17

Υπάρχουσας Κατάστασης

Η δεύτερη ομάδα καλύπτει την πολυπληθέστερη μερίδα των διατηρητέων κτιρίων με κακή δομική κατάσταση . Χαρακτηρίζονται είτε εγκαταλελειμμένα, είτε ερείπια. Δεν υπάρχει ένδειξη ότι χρησιμοποιούνται νόμιμα και τα περισσότερα από αυτά αποτελούν εστία μόλυνσης καθώς απειλούν την δημόσια υγεία. Περιστέρια μπαινόβγαιναν από τα ανοιχτά παράθυρα των ορόφων , ποντίκια και γάτες περπατούσαν ακόμα και κατά την διάρκεια της ημέρας στο ισόγειο τους. Ακόμη, μπορεί να καταγραφεί ότι σε πολλά από τα εγκαταλελειμμένα φαίνονται ίχνη κατάληψης τους από αστέγους που τα χρησιμοποιούν σαν χώρο διαμονής αυξάνοντας τον κίνδυνο πυρκαγιάς κυρίως κατά τους χειμερινούς μήνες για να ζεσταθούν. Όσον αφορά τα ερείπια κρίνονται επικίνδυνα ακόμα και ως προς την διέλευση των πεζών από το πεζοδρόμιο που γειτνιάζει με την πρόσοψη αυτών.



Εικόνα 3.14: Εγκαταλελειμμένο Διατηρητέο κτίριο επί της οδού Διστόμου 59



Εικόνα 3.15: Ερείπιο διατηρημένο κτίριο επί της οδού Ανδρούτσου

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Το χρηματοοικονομικό περιβάλλον της Κτηματαγοράς δεν αποτελεί ένα στατικό περιβάλλον, αλλά μεταβάλλεται συνεχώς. Με δεδομένο αυτό, κρίνεται απαραίτητος ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου για μια δεδομένη χρονική στιγμή προκειμένου είτε ο επενδυτής, είτε ο ιδιοκτήτης να λάβουν την καλύτερη δυνατή απόφαση σε σχέση με ένα ακίνητο που κατέχουν ή ένα ακίνητο που θα ήθελαν να αποκτήσουν. Έτσι στο παρόν κεφάλαιο προσδιορίζεται τόσο η διαδικασία και ο προσδιορισμός των Αντικειμενικών Αξιών των υπό μελέτη ακινήτων, όσο και πραγματικές Παρούσες Εμπορικές Αξίες τους.

4.1 Σκοπός Εκτίμησης Αξιών

- **Αγοραπωλησία :** Ο ιδιοκτήτης επιθυμεί με την βοήθεια ενός εκτιμητή να προσδιορίσει την αξία του ακινήτου του προκειμένου να περιορίσει την πιθανότητα να υπερεκτιμήσει ή να υποτιμήσει την αξία και να έχει ζημία από την μεταβίβαση των δικαιωμάτων του σε άλλο πρόσωπο.
- **Απαλλοτρίωση, Αποζημίωση:** Στην περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης κυρίως ενδιαφέρεται να μην υποτιμηθεί η αξία του ακινήτου του και δεν αποζημιωθεί δίκαια από το κράτος. Έτσι, αναθέτει την εκτίμηση σε ειδικό εκτιμητή προκειμένου να μπορεί να ασκήσει ένσταση.
- **Συνένωση ιδιοκτησιών:** Είναι δυνατόν ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου να ενδιαφερθεί για το γεινιάζον σε αυτό ακίνητο με αποτέλεσμα να θέλει να υπολογίσει την αξία του συνενωμένου προκειμένου να δει αν είναι συμφέρουσα η επένδυση που θα κάνει.
- **Δάνειο, Υποθήκη:** Στην περίπτωση αυτή τόσο ο ιδιοκτήτης όσο και η τράπεζα επιθυμούν να έχουν μια εκτίμηση της αξίας του ακινήτου. Η τράπεζα αφενός για να του προσδιορίζει το ύψος του δανείου που μπορεί να του παραχωρήσει και αφετέρου ο ιδιοκτήτης να έχει μια ιδέα για την αξία της γης του ούτως ώστε να μην πληγούν τα συμφέροντά του λόγω της άγνοιας του.
- **Επίλυση διενέξεων:** Πολλά ακίνητα έχουν περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες με αποτέλεσμα να υπάρχουν προστριβές για την αξία του καθενός μεριδίου.
- **Εκτίμηση αξίας μέρους του ακινήτου/ κατάτμηση :** Παρόμοιο με το προηγούμενο
- **Φορολογία:** Η εκτίμηση της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από την Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών αποσκοπεί στην φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και στην είσπραξη κρατικών εσόδων.

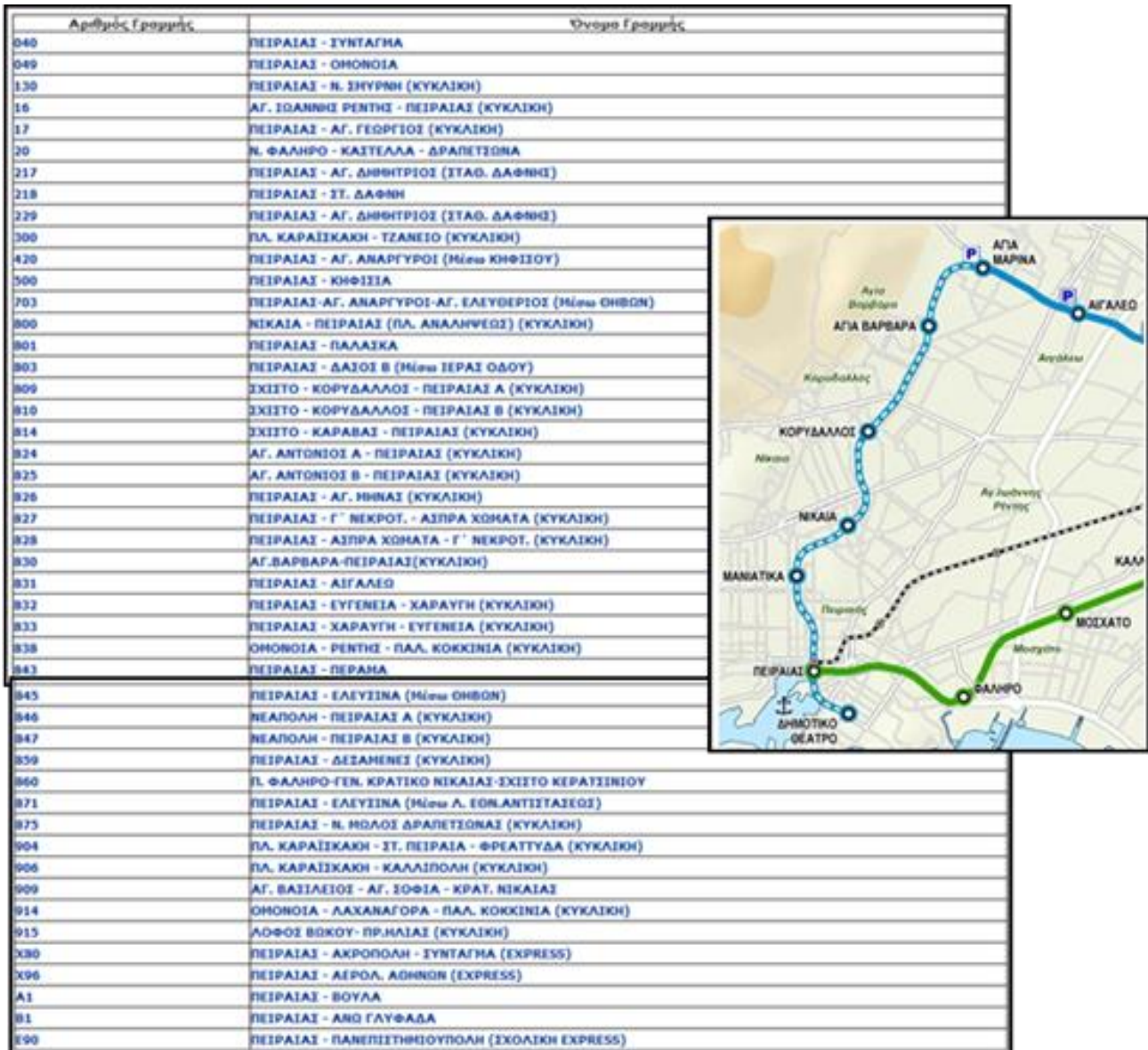
- Εκτίμηση υποτίμησης της αξίας ακινήτου
- Δωρεάς: Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις δωρεάς από έναν ιδιώτη προς το κράτος. Έτσι, το κράτος οφείλει να κατέχει την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, ώστε να μπορέσει να το διατηρήσει ή να το αξιοποιήσει κατάλληλα.
- Καθορισμός Ενοικίου: Ανάλογα με την περιοχή του ακινήτου, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, την χρήση του, την κατάσταση συντήρησής του καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία τιμών ενοικίων για παρόμοια ακίνητα με τα ίδια χαρακτηριστικά ο ιδιοκτήτης μπορεί να προσδιορίσει το ύψος ενοικίου που θα αντιπροσωπεύει μια εύλογη τιμή και όχι μια παράλογη σε ύψος.
- Κατασκευή, επισκευή: Στην συγκεκριμένη περίπτωση, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου επιλέγει να αξιοποιήσει το ακίνητο του και θέλει να υπολογίσει αν είναι συμφέρουσα η επιλογή του ή όχι.
- Ασφάλιση : Για την φυσικούς κινδύνους και καταστροφές.
- Ανάλυση αγοράς (Πότσιου, 2014)

4.2 Πολεοδομικά Στοιχεία του Χώρου

- Σε επίπεδο δήμου συναντώνται δύο κέντρα αυτό του παραλιακού μετώπου που εκτείνεται από το κτίριο του ΗΣΑΠ ως την εκκλησία του Αγίου Σπυρίδωνα και αυτό που δημιουργείται στον περιβάλλοντα χώρο του Δημοτικού Θεάτρου. Τα κέντρα αυτά περιλαμβάνουν μεγαλοπρεπή κτίρια τα οποία για δεκαετίες αποτέλεσαν και αποτελούν σημεία αναφοράς και πλούτου. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι το κτίριο του ΗΣΑΠ, η Εθνική Τράπεζα, οι ναοί της Αγίας Τριάδος για το κέντρο του λιμανιού ενώ για το επίσημο κέντρο του δήμου είναι το Δημοτικό Θέατρο, καθώς και ο Ναός του Αγίου Κωνσταντίνου. Το νότιο όριο του επίσημου κέντρου αποτελεί το Πασαλιμάνι ή Λιμένας Ζέας το οποίο καλύπτει γενικότερα τον τομέα την αναψυχής και έχει εξελιχθεί όχι μόνο ως τοπικός πόλος, αλλά και ως ευρύτερο σημείο αναφοράς στο επίπεδο της πρωτεύουσας.
- Η πλειοψηφία των κτιρίων που στεγάζουν την Δημόσια Διοίκηση τοποθετούνται στο επίσημο κέντρο του δήμου γύρω από το Δημοτικό Θέατρο, ενώ παράλληλα οι τράπεζες τοποθετούνται κατά μήκος πολυσύχναστων δρόμων όπως η λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου, η Εθνικής Αντιστάσεως και η Ακτή Μιαούλη.

- Το εμπόριο αναπτύσσεται σε δυο διακριτές περιοχές. Η πρώτη εκτείνεται γύρω από την παλαιά Δημοτική Αγορά από τον Ναό της Αγίας Τριάδας ως την πλατεία Ιπποδαμείας και τον ΗΣΑΠ, τόσο κατά μήκος του παραλιακού μετώπου όσο και επί των οδών Δημητρίου Γούναρη και Εθνικής Αντιστάσεως. Καταστήματα ενδυμάτων, παντοπωλεία, φούρνοι, ιχθυοπωλεία, μανάβικα και παλαιοπωλεία είναι μερικά από αυτά που συναντώνται στην περιοχή. Η δεύτερη αγορά τοποθετείται στο κέντρο του δήμου δηλαδή γύρω από το Μέγαρο του Δημοτικού Θεάτρου. Εκτείνεται κατά μήκος των μεγαλύτερων οδών της περιοχής όπως είναι η Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου, Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου, οδός Σωτήρος Διός, Τσαμαδού, Καραόλη Δημητρίου, Κολοκοτρώνη, Νοταρά, Φίλωνος δημιουργώντας γραμμικά πρότυπα.
- Οι χώροι πρασίνου είναι περιορισμένοι στην υπό μελέτη περιοχή. Περιορίζονται στις δενδροφυτεμένες πλατείες Κανάρη, Δεληγιάννη, Καραϊσκάκη, Ιπποδάμειας. Ακόμη, εντοπίζονται δύο κήποι αυτός της Τερψιθέας και ο Τινάνειος κήπος που ταυτίζεται με την πλατεία Θεμιστοκλέους, ενώ σαν φυσικό πράσινο εντοπίζεται μόνο η περιοχή του άλσους του Προφήτη Ηλία στην περιοχή της Καστέλλας.
- Μέσα Μαζικής Μεταφοράς : Ο Πειραιάς συνδέεται επαρκώς με πλήθος λεωφορειακών διαδρομών από το κέντρο της Αθήνας προς αυτόν, αλλά και από αυτόν προς το νότιο-ανατολικό τμήμα της παραλιακής ζώνης για παράδειγμα Άλιμο, Ελληνικό , Βούλα, Γλυφάδα αλλά και προς τα δυτικά προάστια και την ευρύτερη περιφερειακή ενότητα του Πειραιά. Ακόμη, εξυπηρετείται εν μέρει από το σύνολο των μέσων σταθερής τροχιάς που καλύπτουν τις ανάγκες μετακίνησης της μητροπολιτικής Αθήνας. Στον Πειραιά καταλήγει η γραμμή του Ηλεκτρικού Σιδηρόδρομου Αθηνών –Πειραιά που εξυπηρετεί μεγάλη μερίδα των δημοτών κατά την μετακίνηση τους προς το κέντρο της Αθήνας ή γενικότερα προς τον ευρύτερο εργασιακό τους χώρο. Ακόμη, αποτελεί αφετηρία για τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο που συνδέει τον Πειραιά με το αεροδρόμιο , το Κιάτο ακόμη και με την Χαλκίδα. Όσον αφορά την εξυπηρέτηση μέσω του Τραμ αυτή προϋποθέτει την μεταβίβαση από τον Πειραιά στο Νέο Φάληρο με κάποια άλλη εναλλακτική και στην συνέχεια από εκεί είναι εύκολη η χρήση και αυτού του μέσου σταθερής τροχιάς. Ωστόσο , σε εξέλιξη βρίσκονται έργα επέκτασης των συνδέσεων του Πειραιά και του Νέου Φαλήρου μέσω επέκτασης της γραμμής του Τραμ. Ενώ αξιοσημείωτη εξέλιξη αποτελεί και η επέκταση της

γραμμής 3 του Μετρό που ενώνει το Αεροδρόμιο με την Αγία Μαρίνα προς τα δυτικά προάστια και με τερματικό σταθμό τον Πειραιά και συγκεκριμένα στην διασταύρωση Ηρώων Πολυτεχνείου και Βασιλέως Γεωργίου όπου και βρίσκεται το Δημοτικό Θέατρο. (Ερευνητικό Πρόγραμμα Υ.ΠΕ.Κ.Α-ΕΜΠ (2011))



Εικόνα 4.1: Λεωφορειακές Γραμμές-συνδέσεις με μέσα σταθερής τροχιάς

4.3 Προσδιορισμός Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων

Η Αντικειμενική Αξία ενός Ακινήτου ,που άρχισε να αναπτύσσεται το 1985 ενώ η θέσπισή της έγινε σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν.1249/1982, αποτελεί φορολογικό τεκμήριο της αξίας του ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Υπολογίζεται με την χρήση μαθηματικών μοντέλων και διαφόρων συντελεστών βαρύτητας. Πρωταρχικός σκοπός δημιουργίας αυτού του μέσου ήταν η σύγκλιση της υπολογιζόμενης αξίας με την αγοραία αξία που ωστόσο δεν επετεύχθη ποτέ όπως αναφέρεται σε έκθεση των Ελλήνων Φορολογουμένων (2014). Η εκτίμηση της Αντικειμενικής Αξίας του Ακινήτου δεν λαμβάνει υπόψη της τις μεταβαλλόμενες συνθήκες της κτηματαγοράς με συνέπεια άλλοτε να υπολείπεται και άλλοτε να υπερεκτιμάται επί της πραγματικής αξίας.

Ο Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων είναι δυνατόν να επιτευχθεί μέσω της εφαρμογής τεσσάρων συστημάτων που έχουν ισχύ ως και σήμερα όπως παρουσιάζονται από τον Λαμπρόπουλο (2010).

- Το πρώτο ονομάζεται Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων (AAA) εφαρμόζεται από το 1985, η θέση του ακινήτου στην συγκεκριμένη περίπτωση τοποθετείται εντός σχεδίου και μέσω αυτού υπολογίζεται η συνολική αξία του ακινήτου.
- Το δεύτερο σύστημα αποτελεί αυτό των Αντικειμενικών Αξιών Κτισμάτων (AA-KT). Πρωτοεμφανίστηκε το 1996 και απευθύνεται για ειδικά κτίσματα που βρίσκονται εντός συστήματος και για όλα τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός συστήματος.
- Το τρίτο Σύστημα αποτελεί αυτό των Αντικειμενικών Αξιών Γης (AA-ΓΗΣ), εφαρμόστηκε για πρώτη φορά το 2000 και έχει ως αντικείμενο τον προσδιορισμό της αξίας γης που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή.
- Το τελευταίο αποτελεί το Σύστημα των Συγκριτικών Αξιών . Είναι το παλαιότερο και αναφέρεται σε περιοχές που βρίσκονται σε εντός σχεδίου και εκτός συστήματος ή σε εκτός σχεδίου με ειδικούς όρους δόμησης.

Η επιλογή του καταλληλότερου συστήματος επηρεάζεται όπως είναι φανερό από τα παραπάνω από τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου και κατηγοριοποίησής του σε μια από τις παραπάνω κατηγορίες.

Έτσι , με βάση τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν την περιοχή μελέτης στην παρούσα εργασία επιλέγεται το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων (AAA) . Έχει αναπτυχθεί από το Υπουργείο Οικονομικών και χρησιμοποιεί δεκαπέντε διαφορετικά έντυπα για να καλύψει όλες τις διαφορετικές κατηγορίες ακινήτων που στηρίζονται κυρίως στην χρήση αυτών στις περιπτώσεις εντός σχεδίου πόλης.

Στην προκείμενη περίπτωση χρησιμοποιήθηκαν δυο έντυπα που αφορούσαν :

- την κατοικία-διαμέρισμα
- τις επαγγελματικές στέγες-γραφεία

καθώς το σύνολο των υπό μελέτη ακινήτων αν και είναι ανενεργά είναι φανερό ότι αποτελούν ιδανική κατοικία ή έχουν διαμορφωθεί ως χώροι καταστημάτων .

4.3.1 Συντελεστές Συστήματος AAA

Το σύστημα AAA στηρίζεται στην άντληση πληροφορίας σχετικά με συγκεκριμένους συντελεστές από ειδικούς Χάρτες και Βιβλία.

Τα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου που προσδιορίζονται με την χρήση αυτών είναι:

- Η Ζώνη στην οποία ανήκει αυτό. Αντιπροσωπεύει τμήμα του Δήμου ή του Δημοτικού Διαμερίσματος ή Οικισμού το οποίο διατηρεί ενιαία Τιμή Ζώνης (T.Z) σε όλη την έκτασή του σύμφωνα με τους ειδικούς Πίνακες Τιμών. Το μέγεθος αυτό ταυτίζεται με την ενιαία τιμή αφετηρίας που έχει κάθε ακίνητο της συγκεκριμένης ζώνης . Ακόμη, αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αντιστοιχεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο επιφάνειας καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος που βρίσκεται στον Ά όροφο οικοδομής με πρόσοψη σε έναν και μόνο δρόμο που χαρακτηρίζεται από μοναδιαίο Συντελεστή Εμπορικότητας .

Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου

- Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε) αποτελεί συντελεστή ίσο ή μεγαλύτερο της μονάδας που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή τμήματος αυτού που βρίσκεται εντός μιας συγκεκριμένης ζώνης. Οι τιμές του δίνονται από πίνακες που περιλαμβάνουν αναλυτικά τις τιμές ανά δρόμο. Σε περίπτωση που δεν αναφέρεται ο δρόμος τότε θεωρητικά λαμβάνεται ίσως με την μονάδα.
- Ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο) αποτελεί έκφραση της δυνατότητας οικοδομικής εκμετάλλευσης ενός οικοπέδου και στις περισσότερες περιπτώσεις ταυτίζεται με τον Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ)
- Ο Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο) προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου. Είναι ίσος ή μεγαλύτερος της μονάδας και προσδιορίζεται ανά ζώνη.
- Ο Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Προσδιορίζεται από ειδικό πίνακα εν συναρτήσει του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου και του συντελεστή εμπορικότητας.
- Η Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο) ταυτίζεται με την αξία οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο το οποίο έχει πρόσοψη σε έναν και μόνο δρόμο με συντελεστή εμπορικότητας ίσο με την μονάδα. Προσδιορίζεται από ειδικό πίνακα εν συναρτήσει της τιμής ζώνης και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου.

4.3.2 Προσδιορισμός Μεγεθών**A. Εμβαδόν ακινήτων**

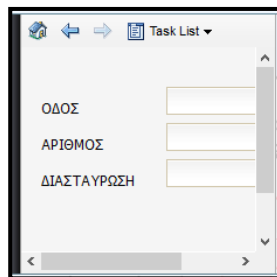
Η πληροφορία σχετικά με το εμβαδόν κάθε ακινήτου παράχθηκε με ειδική εντολή στο περιβάλλον του προγράμματος QGIS 2.4.0. Χρησιμοποιήθηκε η συνάρτηση area και δημιουργήθηκε ένα νέο πεδίο στον πίνακα χαρακτηριστικών του επιπέδου των συνολικά ανενεργών. Αποτέλεσμα αυτού ήταν ο άμεσος προσδιορισμός του Εμβαδού κάθε κάτοψης κτιρίου που περιλαμβανόταν στον εν λόγω επίπεδο. Το εμβαδόν υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψιν την γεωμετρία της κάθε οντότητας που περιλαμβάνεται στην βάση που είχε ολοκληρωθεί στο στάδιο της ψηφιοποίησης των οντοτήτων κατά την δημιουργία του αρχικού Ολοκληρωμένου Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών.

Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου

Στην συνέχεια, πολλαπλασιάζοντας τον αριθμό των ορόφων κάθε κτιρίου επί το εμβαδόν της κάτοψης του υπολογίστηκε το συνολικό εμβαδόν του.

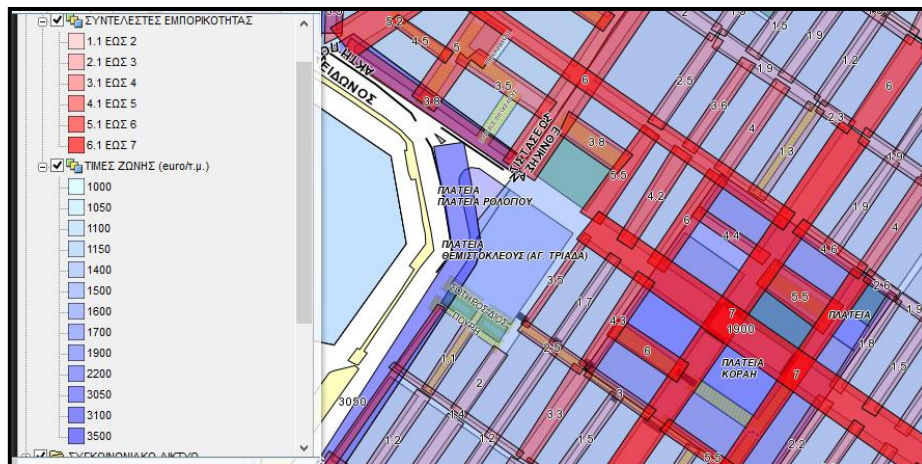
B. Τιμή Ζώνης - Συντελεστής Εμπορικότητας

Η πληροφορία σχετικά με την τιμή ζώνης στην οποία τοποθετείται κάθε ακίνητο και του συντελεστή εμπορικότητας που χαρακτηρίζει την οδό στην οποία έχει πρόσοψη αυτό λήφθηκε από το Ολοκληρωμένο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που ολοκληρώθηκε από τον Δήμο Πειραιά. Στο εν λόγω Σύστημα υπάρχει πεδίο αναζήτησης κάθε διεύθυνσης μέσω του ονόματος της οδού, της αρίθμησης και τυχόν διασταύρωσης που χαρακτηρίζει το ακίνητο που ενδιαφέρει.



Εικόνα 4.2: Φόρμα Αναζήτησης στο Ολοκληρωμένο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών του Δήμου Πειραιώς

Στο Εικόνα 4.3 που ακολουθεί παρουσιάζονται τα μεγέθη που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον:



Εικόνα 4.3: Απόσπασμα Χάρτη Ολοκληρωμένου ΓΣΠ που παρουσιάζει τους συντελεστές εμπορικότητας και τις τιμές ζώνης ανά οικοδομικό τετράγωνο , Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς

Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου

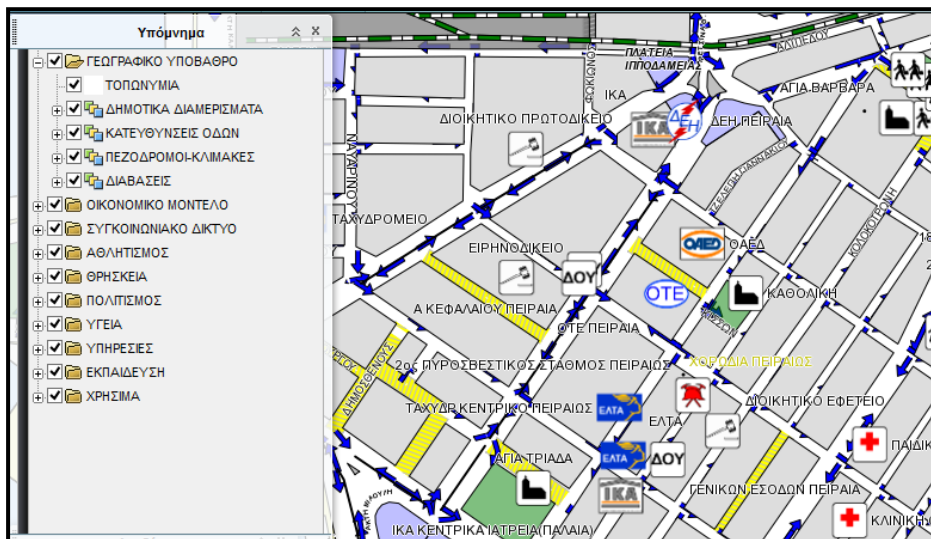
Αξίζει να σημειωθεί ότι κινούμενοι στο επίπεδο το χάρτη με τον κέρσορα προσδιορίζεται ο συντελεστής εμπορικότητας με την τοποθέτηση του πάνω από το επίπεδο του δρόμου, ενώ η τιμή ζώνης πάνω από το επίπεδο του οικοδομικού τετραγώνου. Ενώ παράλληλα είναι δυνατόν να αντληθεί και πληροφορία σχετικά με τον συντελεστή οικοπέδου που χαρακτηρίζει κάθε οικοδομικό τετράγωνο.

4.3.3. Πηγή Πληροφοριών- GIS Δήμου Πειραιά

Το Ολοκληρωμένο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που ολοκληρώθηκε από τον Δήμο Πειραιά μέσω χρηματοδότησης του Ευρωπαϊκού Κοινοτικού Ταμείου. Αποτέλεσε στόχο του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος (ΠΕΠ) του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς (ΕΣΠΑ) και ολοκληρώθηκε κατά την διάρκεια της πενταετίας 2007-2013.

Το περιβάλλον του προαναφερθέντος GIS περιλαμβάνει Υπόβαθρα χάρτη που χαρακτηρίζονται από ένα σύνολο επιπέδων που παρέχουν χωρική, γεωγραφική ,πολεοδομική και περιγραφική κυρίως πληροφορία.

- Το πρώτο υπόβαθρο στηρίζει πληροφορίες σχετικά με τις τεχνικές υποδομές που συναντώνται στην έκταση του δήμου. Στην Εικόνα 4.4 παρουσιάζεται το σύνολο της σχετικής πληροφορίας για μια επιλεγμένη περιοχή όπως έχει καταγραφεί στο σύστημα:



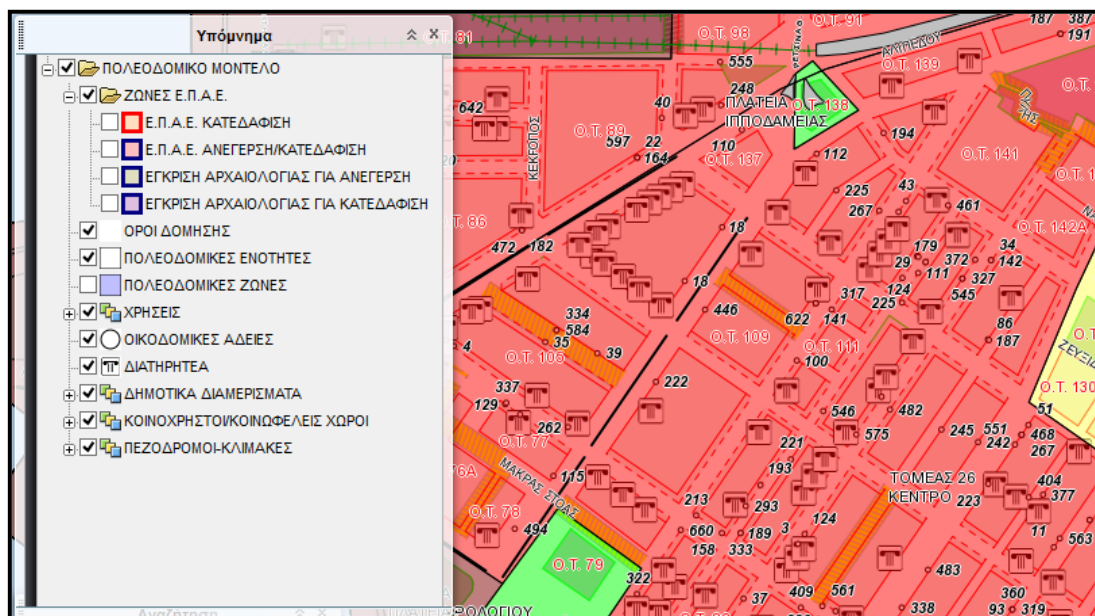
Εικόνα 4.4: Απόσπασμα Χάρτη Ολοκληρωμένου ΓΣΠ που παρουσιάζει τεχνικές υποδομές που συναντώνται στην έκταση του Δήμου , Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς

Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου

Επιπλέον, παραπάνω εμφανίζεται και υπόμνημα με όλες τις επιλογές επιπέδων που διαθέτει το πρώτο υπόβαθρο και περιλαμβάνει πληροφορία σχετικά με:

- τα τοπωνύμια,
 - τις κατευθύνσεις των οδών και το συγκοινωνιακό δίκτυο,
 - την ύπαρξη πεζόδρομων και διαβάσεων,
 - τις υπάρχουσες χρήσεις όπως είναι θρησκευτικοί χώροι, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικοί χώροι, χώροι υγείας και κέντρα περίθαλψης, υπηρεσίες, και εγκαταστάσεις εκπαίδευση
 - το οικονομικό μοντέλο , δηλαδή τις προβλεπόμενες τιμές ζώνης και τους συντελεστές εμπορικότητας.
- Το δεύτερο Υπόβαθρο αποτελεί πολεοδομικό οδηγό για τον πολίτη όπως χαρακτηρίζεται και περιλαμβάνει πολεοδομική και μόνο πληροφορία

Από την παρακάτω Εικόνα 4.5 παρουσιάζεται τμήμα αυτού:



Εικόνα 4.5: Απόσπασμα Χάρτη Ολοκληρωμένου ΓΣΠ που παρουσιάζει πολεοδομικές πληροφορίες ανά οικοδομικό τετράγωνο , Πηγή: Ηλεκτρονική Σελίδα Δήμου Πειραιώς

Περιλαμβάνει:

- την αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων σύμφωνα με την πολεοδομία
- τις επιτρεπόμενες χρήσεις,
- τις πολεοδομικές ζώνες,
- το σύνολο των διατηρητέων,
- την ύπαρξη πεζόδρομων,
- καθώς και τους όρους δόμησης που ισχύουν σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο του δήμου.

4.3.4 Παραδοχές Υπολογισμού των Αντικειμενικών Αξιών

Ο υπολογισμός των Αντικειμενικών Αξιών των ακινήτων που μελετώνται είναι θεωρητικά εύκολος να επιτευχθεί μέσω των εντύπων που διαθέτει το Υπουργείο Οικονομικών στην κεντρική του ιστοσελίδα. Ωστόσο, λόγω της έλλειψης ακριβών στοιχείων σχετικά με το πλήθος των ιδιοκτητών, των διαφορετικών κατοικιών, διαμερισμάτων ή γραφείων που περιλαμβάνει κάθε όροφος υπό μελέτη κτιρίου θα ληφθούν υπόψη οι παρακάτω παραδοχές:

- Θα προσδιορισθούν Αντικειμενικές Αξίες 140 διατηρητέων κτιρίων καθώς αυτά αποτελούν το νεκρό κεφάλαιο της περιοχής μελέτης. Καλύπτουν όλο το φάσμα των διαφορετικών καταστάσεων διατήρησης και δεν ενοικιάζονται ή ιδιοκατοικούνται κατά την περίοδο καταγραφής της υπάρχουσας κατάστασης.
- Κάθε όροφος θεωρείται ότι φιλοξενεί μοναδική χρήση και αποτελεί εξ ολοκλήρου αυτόνομη οντότητα. Με την θεώρηση αυτή σε περίπτωση που ένα κτίριο έχει 3 ορόφους, θα προσδιορισθεί η χρήση αυτών και στην συνέχεια θα υπολογισθούν αντικειμενικές αξίες των 3 ορόφων. Η Αντικειμενική Αξία του κτιρίου θα προκύψει σαν άθροισμα των Αντικειμενικών Αξιών των ορόφων που το αποτελούν.
- Κάθε όροφος καλύπτει μια χρήση. Αποτελεί φυσικά υπεραπλούστευση, αλλά επειδή η καταγραφή των χρήσεων επετεύχθη κυρίως εμπειρικά και ανάλογα με τα υποκειμενικά κριτήρια του ατόμου που κατέγραφε θεωρείται ο μοναδικός τρόπος προσδιορισμού του συγκεκριμένου πεδίου.

- Σε περίπτωση που το κτίριο διαθέτει ημιυπόγειο τότε η αντικειμενική αξία αυτού προκύπτει χρησιμοποιώντας τους συντελεστές του ισογείου. Πρακτικά αυτό υποδηλώνει ότι υπολογίζεται η αντικειμενική αξία του ισογείου θεωρώντας πως καταλαμβάνει διπλάσια έκταση.
- Οι οδοί που δεν υπήρχε για αυτούς σχετική πληροφορία για τον συντελεστή εμπορικότητας τους χαρακτηρίστηκαν με μοναδιαίο συντελεστή.
- Το σύνολο των κτιρίων όπως προκύπτει και από τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέα θεωρούνται αυξημένης παλαιότητας , δηλαδή δομήθηκαν πριν την δεκαετία του 1950.
- Για όλα τα διατηρητέα , το στάδιο αποπεράτωσης κρίθηκε ολοκληρωμένο καθώς η κατασκευή τους έχει ολοκληρωθεί σε παρελθοντικό χρόνο.
- Οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικία έχουν πλάτος μεγαλύτερο ή ίσο με μισό μέτρο.
- Θεωρείται ότι οι κατοικίες έχουν εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης.
- Ακόμη για κατοικία σε όροφο μεγαλύτερο από τον πρώτο διαθέτει ανελκυστήρα .
- Όπου δεν υπήρχε τρόπος προσδιορισμού των ιδιοκτητών και δεν περιλαμβανόταν ως πληροφορία στο εκάστοτε ΦΕΚ που αφορούσε την πράξη χαρακτηρισμού του ακινήτου θεωρήθηκε ότι ο ιδιοκτήτης είναι ένας και δεν υπάρχει φαινόμενο συνιδιοκτησίας.
- Τελικά, αναφέρεται ότι ως τρόπος κατασκευής ορίζεται πως τα διατηρητέα έχουν υλοποιηθεί χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά οι τοίχοι τους είναι κατασκευασμένοι από πέτρα, τούβλα ή τσιμεντόλιθους. Αυτό στηρίζεται στο γεγονός ότι το οπλισμένο σκυρόδεμα έγινε ευρέως η χρήση του στην Ελλάδα από τα μέσα της δεκαετίας του 1950 και έπειτα λόγω της αύξησης των οικοδομικών κατασκευών.

4.3.5 Υπολογισμοί

Α. Κύρια χρήση κατοικία

Στην προκειμένη περίπτωση χρησιμοποιήθηκε η φόρμα που απεικονίζεται στην εικόνα και όλα τα αποτελέσματα υπολογίστηκαν σε υπολογιστικό φύλλο Excel και προέκυψαν από πολλαπλασιασμό των επιμέρους συντελεστών. Όλα τα αποτελέσματα παρουσιάζονται σε πίνακα ανά ακίνητο και περιλαμβάνονται στο παράρτημα.

A.	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ								
B.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ								
Η κατοικία ή το διαμέρισμα έχει πρόσοψη:									
1	Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο χώρο							1	
2	Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή σε πλατεία							1,05	
3	Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών είναι μικρότερη από 6							0,8	
4	Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε τυφλό οικόπεδο ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με τον							0,8	
Γ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ								
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ									
Αν σ.ε είναι:	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	Α ΟΡΟΦΟΣ	Β ΟΡΟΦΟΣ	Γ ΟΡΟΦΟΣ	Δ ΟΡΟΦΟΣ	Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΙ ΠΑΝΩ	
<1,5	0,6	0,9	1	1,05	1,1	1,15	1,2	1,25	
1,5<=σ.ε<3	0,6	1,2	1,1	1,05	1,1	1,15	1,2	1,25	
3<=σ.ε<5	0,6	1,25	1,15	1,1	1,1	1,15	1,2	1,25	
>=5	0,6	1,3	1,2	1,15	1,15	1,15	1,2	1,25	
Δ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ								
επιφάνεια κατοικίας								1x	
αν οι εξωτερικοί τοίχοι της κατοικίας έχουν πλάτος >=0,5 μέτρα								0,9	
Ε.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ								
E<25 τ.μ	1,05								
25<E<=100 τ.μ	1								
100<E<=200 τ.μ	1,05								
200<E<=300 τ.μ	1,1								
300<E<=500 τ.μ	1,2								
E>500 τ.μ	1,3								
ΣΤ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ 26 ΧΡΟΝΙΑ ΚΑΙ ΑΝΩ ΟΛΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ								0,6
Ζ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ				ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ				0,8
Η.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ		ΟΛΑ ΤΕΛΕΙΩΜΕΝΑ ΑΡΑ 1.00						1
Θ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ								
Η κατοικία έχει κατασκευασθεί									
1	Με σκελετό (υποστηλώματα και πλάκα) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο ή μέταλλο) ή είναι προκάτ							1	
2	Χωρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα αλλά έχει τοίχους από πέτρα, τούβλα ή τσιμεντόλιθους							0,95	
3	Πρόχειρο κτίσμα							0,7	
Ι	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ : ΙΣΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΜΟΝΑΔΑ								
ΙΑ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		ΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΤΟΤΕ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ 0.90						
ΑΞΙΑ ΟΡΟΦΟΥ									

Πίνακας 4.9: Φόρμα Υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κατοικίας

B. Κύρια χρήση γραφείο ή επαγγελματική στέγη

A.	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ							
B.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ							
H επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη:								
1	Σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο χώρο						1	
2	Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο						1,08	
3	Σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών						0,8	
4	Αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του ή σε αίθριο, σε στοά διαμπερή, σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με τον δρόμο με πραγματική δουλειά δόδου και βρίσκεται σε: ισόγειο-υπόγειο=0,70, σε όροφο=0,80							
5	Αποκλειστικά σε στοά τυφλή, δεν έχει πρόσοψη σε εξωτερικό χώρο του κτηρίου και βρίσκεται σε ισόγειο-υπόγειο=0,50 και σε όροφο=0,70							
Γ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ							
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ								
1	Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε ισόγειο τότε συντελεστής ορόφου=1*σ.ε							
	Αν έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτηρίου τότε συντελεστής ορόφου=0,8							
2	Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε υπόγειο τότε :αν η οροφή της βρίσκεται χαμηλότερα ή μέχρι την οριστική στάθμη εδάφους, ο συντελεστής ορόφου ισούται με 0,4*σ.ε							
	Αν η οροφή της βρίσκεται ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους τότε ο συντελεστής ορόφου ισούται με 0,6*σ.ε							
	Αν έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτηρίου							0,8
3	Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε όροφο							
Αν σ.ε είναι:		Α ΟΡΟΦΟ	Β ΟΡΟΦΟ	Γ ΟΡΟΦΟ	Δ ΟΡΟΦΟ	Ε ΟΡΟΦΟ		
<1,5		1,2	1,25	1,3	1,3	1,35		
1,5<=σ.ε<3		1,35	1,3	1,3	1,3	1,35		
3<=σ.ε<5		1,4	1,35	1,3	1,3	1,35		
>=5		1,45	1,4	1,35	1,35	1,35		
Δ	ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ: Δεν θα εφαρμοστεί							
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ								
E	Αν η επαγγελματική στέγη έχει πατάρι τότε αναγράψτε την επιφάνεια του							0
	Αν οι εξωτερικοί τοίχοι της επαγγελματικής στέγης έχουν πλάτος >=0,50 μέτρα σ=0,9							
	Συνολικό εμβαδόν =επιφάνεια ορόφου +0,3*επιφάνεια παταριού							
ΣΤ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ							
E<25 τ.μ	1,1							
25<E<=50 τ.μ	1,05							
50<E<=100 τ.μ	1							
100<E<=200 τ.μ	0,9							
200<E<=300 τ.μ	0,85							
E>300 τ.μ	0,8							
Z.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ 26 ΧΡΟΝΙΑ ΚΑΙ ΑΝΩ ΟΛΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ							
H.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ			ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ				
Θ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ			ΟΛΑ ΤΕΛΕΙΩΜΕΝΑ ΑΡΑ 1.00				
Θ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ							
	H κατοικία έχει κατασκευασθεί							
1	Με σκελετό (υποστηλώματα και πλάκα) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο)						1	
2	ρίς σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα αλλά έχει τοίχους από πέτρα, τούβλα ή τσιμεντόλιθα						0,95	
3	Πρόχειρο κτίσμα						0,7	
ΙΑ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ : ΙΣΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΜΟΝΑΔΑ							
ΙΑ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΤΟΤΕ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ 0.90							
ΑΞΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ								

Πίνακας 4.10: Φόρμα Υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Γραφείου-Εμπορικής Στέγης

Όπως και στην περίπτωση της κατοικίας, η αξία της εμπορικής στέγης υπολογίζεται έπειτα πολλαπλασιασμού των επιμέρους συντελεστών που απορρέουν από τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του κάθε ακινήτου και περιλαμβάνονται στις παραπάνω φόρμες.

Ωστόσο, σημειώνεται ότι σε περίπτωση διαφορετικής χρήσης ανά όροφο ακινήτου υπολογίζεται χώρια η αξία του εκάστοτε ορόφου και στην συνέχεια προστίθενται για να προσδιοριστεί η συνολική αξία ανά ακίνητο. Στο Παράρτημα Αποτελεσμάτων όπως προαναφέρθηκε θα παραταθεί ο αναλυτικός Πίνακας 4.Α με την αξία κάθε ορόφου του ακινήτου.

4.4 Ανάλυση Αποτελεσμάτων

Στον Πίνακα 4.11 παρουσιάζονται ενδεικτικά οι μέγιστες και οι ελάχιστες αντικειμενικές αξίες σε επίπεδο ακινήτου, όπως αυτές προέκυψαν από τους προηγούμενους υπολογισμούς. Ενώ παράλληλα εμφανίζεται η σύνδεση τους με την δομική κατάσταση του κτιρίου, η οποία δεν συνδέεται με κάποιον συντελεστή στα φύλλα υπολογισμού των Αντικειμενικών Αξιών όπως υπολογίζονται με το σύστημα των Αντικειμενικών Αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

		ΜΕΓΙΣΤΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ/τ.μ	ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ/τ.μ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΑ	2641	455
	ΚΑΚΗ	2109	281
	ΚΑΛΗ	833	655
	ΜΕΤΡΙΑ	1658	517
	ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	915	445

Πίνακας 4. 11: Μέγιστη και ελάχιστη υπολογισμένη αντικειμενική αξία ανά κατηγορία δομικής κατάστασης των κτιρίων

- Αξίζει να σχολιαστεί από τα παραπάνω αποτελέσματα ότι η μέγιστη αντικειμενική αξία που εντοπίστηκε στην περιοχή και ισούται με 2.641 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τοποθετείται επί της Καραϊσκού και Τσαμαδού που χαρακτηρίζεται από τον μέγιστο συντελεστή εμπορικότητας ίσο με 6,8. Το εν λόγω ακίνητο είναι διώροφο με διαμορφωμένο χώρο

Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου

καταστήματος στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο, ενώ τυγχάνει να είναι ήδη αποκατεστημένο, αλλά παρόλα αυτά δεν φιλοξενεί κάποια χρήση και παραμένει ανενεργό.

- Το δεύτερο ακίνητο με την υψηλότερη υπολογισμένη αντικειμενική αξία ανά τετραγωνικό μέτρο που ισούται με 2.109 ευρώ/τ.μ. αποτελεί τριώροφο ακίνητο που βρίσκεται στην συμβολή των οδών Μπουμπουλίνας, Αγίου Σπυρίδωνος και Ακτής Μιαούλη με έναν μέσο συντελεστή εμπορικότητας ίσο με 3,1. Η κατάσταση του χαρακτηρίζεται ως κακή και στο παρελθόν φαίνεται ότι είχε χρησιμοποιηθεί ως ξενοδοχείο.
- Το τρίτο ακίνητο με μεγαλύτερη αντικειμενική αξία ανά τ.μ. αποτελεί και την μέγιστη αξία στην περίπτωση ακινήτου μέτριας δομικής κατάστασης ίση με 1658 ευρώ/τ.μ. Τοποθετείται και αυτό επί της Ηρώων Πολυτεχνείου και διαθέτει διαμορφωμένο χώρο καταστήματος στο ισόγειό του και κατοικίες στους δύο ορόφους του.
- Η ελάχιστη αντικειμενική αξία ανά τετραγωνικό μέτρο που προσδιορίστηκε αντιστοιχεί στην ελάχιστη αξία ακινήτου κακής δομικής κατάστασης. Αποτελεί διώροφη κατοικία και τοποθετείται επί της Μιλτιάδου που έχει συντελεστή εμπορικότητας ίσο με την μονάδα. Ως χρήση τόσο του ισόγειου του, όσο και του ορόφου του προσδιορίζεται η κατοικία.
- Αξιοσημείωτο αποτελεί το γεγονός ότι το εύρος αντικειμενικών αξιών των διατηρητέων κτιρίων με μέτρια, κακή δομική κατάσταση καθώς και των ήδη αποκατεστημένων είναι αρκετά μεγάλο, ενώ των διατηρητέων με καλή κατάσταση είναι περιορισμένο και κυμαίνεται από 655 ως 833 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στα ήδη αποκατεστημένα κτίρια η απόκλιση μέγιστης και ελάχιστης τιμής είναι περίπου ίση με 2.186 ευρώ, ενώ στα κτίρια με κακή δομική κατάσταση είναι περίπου 1.828 ευρώ.

4.5 Υπολειμματική Μέθοδος

Η Υπολειμματική Μέθοδος ή μέθοδος αντιπαροχής αποτελεί μία διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης της αξίας ακινήτων. Η χρήση της είναι κυρίως συνδεδεμένη με την εκτίμηση αξίας ανεκμετάλλευτων γηπέδων ή κτιρίων που ενδιαφέρει η ανακατασκευή τους.

Είναι δυνατόν να εφαρμοστεί σε όλα σχεδόν τα οικόπεδα και αγροτεμάχια που έχουν ιδιαίτερο εργολαβικό ενδιαφέρον, ενώ παράλληλα χρησιμοποιείται ευρέως στην περίπτωση των διατηρητέων κτιρίων.

Κρίνεται κατάλληλη για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων γιατί είναι ελάχιστα τα συγκριτικά στοιχεία από πρόσφατες πωλήσεις ή ζητούμενες τιμές ακινήτων παρόμοιων με τα εκτιμώμενα.

Η Μέγιστη Οικονομική Αξία και η Μέγιστη Οικονομική Απόδοση ενός Ακινήτου συνδέεται άμεσα με την βέλτιστη χρήση του. Η χρήση αυτή ταυτίζεται με την πιθανότερη χρήση του παγίου στοιχείου η οποία προϋποθέτει:

- να είναι φυσικά εφικτή
- κατάλληλα δικαιολογημένη
- νομικά επιτρεπτή
- και οικονομικά πραγματοποιήσιμη.

4.5.1 Μεθοδολογία

Προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η Υπολειμματική Μέθοδος και να προσδιορισθεί η παρούσα αξία των διατηρητέων κτιρίων λαμβάνουν χώρα πέντε στάδια ανάλυσης και υπολογισμού.

- Στο πρώτο προσδιορίζεται η βέλτιστη χρήση του ακινήτου ούτως ώστε να αποκτήσει αυτό την μέγιστη οικονομική του αξία. Στην προκειμένη περίπτωση η επιτόπια έρευνα στην περιοχή και η καταγραφή των υπαρχουσών χρήσεων βοήθησε στον προσδιορισμό των καλύτερων χρήσεων για τα υπό μελέτη ανεκμετάλλευτα ακίνητα . Οι συνοικίες στις οποίες ανήκουν αυτά αποτελούν κατά βάση ήσυχες γειτονίες με συνοικιακούς δρόμους και κυρίαρχη την χρήση της κατοικίας. Ωστόσο, στην περίπτωση των κτιρίων που τα ισόγεια τους διαθέτουν τζαμαρίες, μεγάλες εισόδους και γενικότερα είναι φανερό ότι είτε έχουν χρησιμοποιηθεί στο παρελθόν , είτε έχουν διαμορφωθεί έτσι ώστε να καλυφθούν από καταστήματα θα θεωρηθεί ότι η βέλτιστη χρήση αυτών θα παραμείνει ως έχει.
- Το δεύτερο στάδιο περιλαμβάνει τον υπολογισμό του συνολικού κόστους ανάπτυξης. Το προαναφερθέν κόστος ισούται με το χρηματικό ποσό που αντιστοιχεί στα έξοδα αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται σε μέτρια ή κακή κατάσταση. Ο υπολογισμός του προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής επιφάνειας του κτιρίου επί το

κόστος αποκατάστασης ανά τετραγωνικό μέτρο. Περιλαμβάνει δηλαδή το κόστος επισκευής και ενίσχυσης των δομικών στοιχείων των κτιρίων , έτσι ώστε να αποκατασταθεί η δομική βλάβη τους που έχει πραγματοποιηθεί ως τώρα. Το κόστος αποκατάστασης θεωρήθηκε ενδεικτικά 1000 Ευρώ για την περιοχή του Πειραιά έπειτα από αναζήτηση σχετικής

πληροφορίας από τεχνικά γραφεία μηχανικών που αναλαμβάνουν μελέτες αποκαταστάσεων διατηρητέων κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή του Νομού Αττικής. Ωστόσο, όπως επισημάνθηκε από την κ. Ευαγγελία Βαρουτά Φλωρού , Πολιτικό Μηχανικό η οποία έχει ως κύριο αντικείμενο εργασίας της την Συντήρηση, Αποκατάσταση και Στερέωση Ιστορικών διατηρητέων κτιρίων και συνόλων , το κόστος αποκατάστασης εξαρτάται από το είδος των επεμβάσεων. Μπορεί να είναι και 1000 ευρώ ανά τμ ή και περισσότερο, δηλαδή όσο κοστίζει μια νέα κατασκευή. Αν μείνει για παράδειγμα μόνο το κουφάρι και θέλει κι αυτό στερέωση, το κόστος είναι υψηλό και απροσδιόριστο όταν δεν υπάρχει σαφής και εμπειριστατωμένη μελέτη.

- Το τρίτο στάδιο περιλαμβάνει τον υπολογισμό των συνολικών εσόδων από τις πωλήσεις τόσο του ισογείου ή ημιπόγειου, αλλά και από τους ορόφους των κτιρίων που μελετώνται. Οι προσδοκώμενες τιμές πώλησης του κάθε επιπέδου προέκυψαν από έρευνα αγοράς από μεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης και πραγματεύονται με το συγκεκριμένο είδος ακινήτων. Οι πληροφορίες αφορούσαν πλήρως ανακαινισμένα διατηρητέα κτίρια . Στο σημείο αυτό αξίζει να περιγραφεί ο τρόπος συλλογής των δεδομένων και η επεξεργασία τους. Η περιοχή μελέτης διαχωρίστηκε σε οχτώ συνολικά συνοικίες ώστε να είναι πιο αντιπροσωπευτικό το δείγμα των εύλογων ζητούμενων τιμών που θα συλλεχθούν από το διαδίκτυο και να είναι πιο εύκολη η αναζήτηση ακινήτων στις διάφορες πλατφόρμες αγγελιών σχετικές με διατηρητέα κτίρια. Στον Πίνακα 4.12 που ακολουθεί παρουσιάζονται οι μέσοι όροι των τιμών πώλησης όπως αυτές συλλέχθηκαν και παρουσιάζονται ανά χρήση. Τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν ένα ιδιαίτερο είδος ακινήτων για τα οποία δεν έχει διαμορφωθεί συγκεκριμένη αγορά. Οι τιμές τους ποικίλουν και δεν επηρεάζονται από συγκεκριμένες παραμέτρους που θα επηρέαζαν οποιοδήποτε άλλο ακίνητο. Για παράδειγμα ενώ η οικονομική κρίση επηρεάζει την αγορά ακινήτων και δημιουργεί πτωτικές τάσεις στις τιμές προσφοράς των ακινήτων, στην συγκεκριμένη

μερίδα κτιρίων δεν παρατηρήθηκε μεγάλη απόκλιση μεταξύ των τιμών του παρελθόντος και του παρόντος. Ταυτόχρονα, επισημαίνεται ότι αν και η προσφορά στον τομέα αγοραπωλησίας ακινήτων είναι μεγάλη, για τα διατηρητέα κτίρια δεν ισχύει το ίδιο.

Οι αγγελίες είναι ελάχιστες σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες κτιρίων. Τα μεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται με τα εν λόγω ακίνητα είναι περιορισμένα και δεν διαθέτουν μεγάλη ποικιλία ακινήτων ώστε να συλλεχθούν στοιχεία ανά κατηγορία εμβαδών και επιπέδων. Ωστόσο, αυτό που πραγματοποιήθηκε στην προκείμενη περίπτωση είναι η αναζήτηση πληροφοριών ανά περιοχή- συνοικία και ανά χρήση.

ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ		
		ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΟ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑ	1.000	1.700	1.800	
ΗΣΑΠ	1.000	1.900	1.900	
ΚΑΣΤΕΛΛΑ	1.000	2.000	2.350	
ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ	1.000	1.800	2.020	
ΛΙΜΑΝΙ ΠΕΙΡΑΙΑ	1.000	1.500	1.500	2.000
ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ	1.000	1.900	1.900	
ΠΑΣΑΛΙΜΑΝΙ	1.000	1.900	2.400	
ΤΕΡΨΙΘΕΑ	1.000	1.600	1.700	

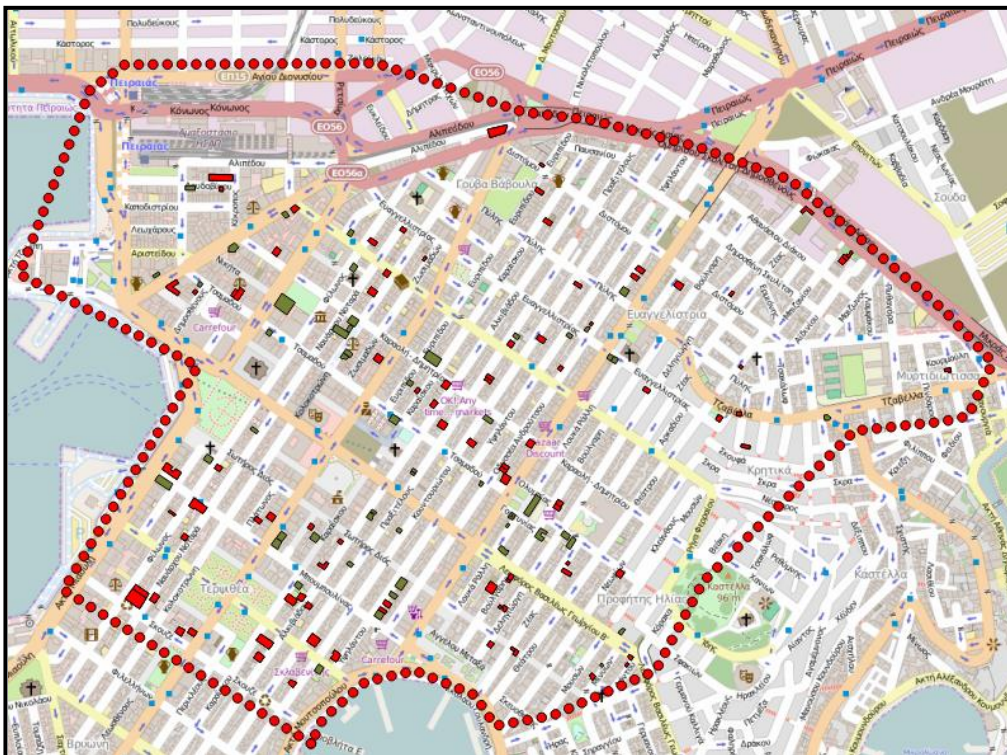
Πίνακας 4.12: Κόστος αποκατάστασης και τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο για τις κυρίαρχες χρήσεις κατοικία και εμπόριο

- Το τέταρτο στάδιο περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του επιχειρηματικού οφέλους από την πώληση του ακινήτου και ισούται με το γινόμενο των συνολικών εσόδων που προέρχονται από τις πωλήσεις επί του συντελεστή επιχειρηματικού οφέλους που θα θεωρηθεί ίσος με 20% .
- Στο τελευταίο στάδιο προσδιορίζεται η Παρούσα Αξία του ακινήτου που υπολογίζεται εάν από τα Συνολικά έσοδα πωλήσεων αφαιρεθεί το συνολικό κόστος αποκατάστασης και το επιχειρηματικό όφελος. Η αξία παρουσιάζεται ως η αξία που έχει την παρούσα χρονική στιγμή το ακίνητο και μη ανακατασκευασμένο .

4.6 Χρήση Μεθόδου- Αποτελέσματα

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι η Υπολειμματική μέθοδος δεν θα χρησιμοποιηθεί για να υπολογιστεί η παρούσα εμπορική αξία όλων των διατηρητέων κτιρίων, καθώς δεν χρήζουν όλα άμεσης αποκατάστασης. Από τα συνολικά ανενεργά που αριθμούν 140 θα αφαιρεθούν από αυτά όσα έχουν ήδη αποκατασταθεί και όσα βρίσκονται σε καλή κατάσταση .

Έπειτα από αυτόν τον διαχωρισμό απέμειναν 88 διατηρητέα κτίρια τα οποία είτε βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση , είτε σε κακή , είτε είναι ερείπια και παρουσιάζονται στον παρακάτω Χάρτη 4.1 με κόκκινο χρώμα.



Χάρτης 4.1: Ανενεργά και εγκαταλελειμμένα διατηρητέα κτίρια

Δημιουργήθηκε ένας πίνακας με τις βασικές μεταβλητές και πραγματοποιώντας πράξεις μεταξύ των κελιών του σε υπολογιστικό φύλλο του Microsoft Excel υπολογίστηκαν οι πραγματικές παρούσες αξίες των ακινήτων ως έχουν μη ανακατασκευασμένα. Τα πεδία που συμπληρώθηκαν με πληροφορίες για κάθε ακίνητο παρουσιάζονται παρακάτω ενώ τα συνολικά αποτελέσματα θα παρατεθούν στο Παράρτημα αποτελεσμάτων και διαγραμμάτων Πίνακας 4.B.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΗΜΙ-ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΡΟΦΩΝ
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---------------------------

Πίνακας 4.13: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου

ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣ ΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕ ΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕ ΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΗΜΙ- ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕ ΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕ ΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚ ΟΥ ΟΦΕΛΟΥΣ
--	--	---	--	--	---

Πίνακας 4.14: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου

Συν. Κόστος Αποκατάστασης	Έσοδα από πώληση Ισογείου	Έσοδα από πώληση υπογείου	Έσοδα από πώληση ορόφων	Έσοδα από πώληση ημιυπόγειου
--------------------------------------	--	--	--	---

Πίνακας 4.15: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου

Συνολικά Έσοδα πωλήσεων	Επιχειρηματικό Όφελος	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου ανά τ.μ.
--	----------------------------------	---	--

Πίνακας 4.16: Πεδία Υπολογισμού Μεγεθών Υπολειμματικής Μεθόδου

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα του Πίνακα 4.17, η μέγιστη υπολογισμένη αξία ανά τετραγωνικό μέτρο εμφανίζεται στην περιοχή Πασαλιμάνι και είναι κατά 35% μεγαλύτερη από την αμέσως επόμενη που εμφανίζεται στην περιοχή στις Καστέλλας και του Παραλιακού Μετώπου που γειτνιάζει με τον Κεντρικό Λιμένα του Πειραιά. Από την άλλη το εύρος των μικρότερων αξιών είναι μικρότερο και τοποθετείται στο Παραλιακό Μέτωπο. Στις περιοχές του ΗΣΑΠ, της Καστέλλας και του Νέου Φαλήρου οι τιμές παραμένουν αμετάβλητες ανεξάρτητα από το μέγεθος του υπό μελέτη ακινήτου, ενώ στην συνοικία της Τερψιθέας και της Ευαγγελίστριας παρουσιάζουν μικρή διακύμανση. Γενικότερα, το μεγαλύτερο εύρος τιμών παρουσιάζεται στις περιοχές που

τοποθετούνται οι δύο Λιμένες ο Κεντρικός και ο Λιμένας Ζέας. Παρακάτω παρουσιάζονται τα μέτρα των ελάχιστων και των μέγιστων τιμών ανά περιοχή.

		Αξία Κτιρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου ανά τ.μ.	
		Ελάχιστη	Μέγιστη
Περιοχές-Συνοικίες	Ευαγγελίστρια	360	440
	ΗΣΑΠ	520	520
	Καστέλλα	600	600
	Κέντρο Πειραιά	440	616
	Λιμάνι Πειραιά	200	600
	Νέο Φάληρο	520	520
	Πασαλιμάνι	520	920
	Τερψιθέα	280	360

Πίνακας 4.17: Υπολογισμένη Μέγιστη και Ελάχιστη αξία κτιρίου ανά τ.μ. μη ανακατασκευασμένου ανά συνοικία

Περιοχές-Συνοικίες	Ελάχιστη Αξία (Ευρώ)	Μέγιστη Αξία (Ευρώ)
Ευαγγελίστρια	30.800	219.240
ΗΣΑΠ	36.920	592.800
Καστέλλα	50.400	208.800
Κέντρο Πειραιά	47.520	514.976
Λιμάνι Πειραιά	49.600	984.000
Νέο Φάληρο	42.640	263.640
Πασαλιμάνι	53.040	798.720
Τερψιθέα	23.040	984.000

Πίνακας 4.18: Υπολογισμένη Μέγιστη και Ελάχιστη αξία κτιρίου μη ανακατασκευασμένου ανά συνοικία

Για το σύνολο των 88 διατηρητέων η συνολική αξία τους ως έχουν ανέρχεται στα 17.825.764 Ευρώ, ενώ το συνολικό κόστος αποκατάστασης τους 41.607.500 Ευρώ δηλαδή σχεδόν 2,5 φορές μεγαλύτερο από την παρούσα αξία των ακινήτων. Κατά βάση το κόστος αποκατάστασης βαραίνει εξ' ολοκλήρου τους ιδιοκτήτες με αποτέλεσμα να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν σε αυτήν την υποχρέωση που έχουν προς την πολιτεία και να δικαιολογείται η μέτρια ως κακή δομική κατάσταση των υπό μελέτη διατηρητέων. Ο αναλυτικός προσδιορισμός των αξιών αυτών παρατίθεται στο Παράρτημα Αποτελεσμάτων ανά ακίνητο και περιλαμβάνεται στον Πίνακα 4.Β .

Από την ανάλυση των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό τόσο των Αντικειμενικών Αξιών των Ακινήτων όσο και των Παρούσων Αξιών τους προκύπτουν τα παρακάτω:

- Μόνο στην περίπτωση 17 ακινήτων από τα 88 οι Παρούσες Εμπορικές Αξίες τους ήταν μεγαλύτερες από τις αντίστοιχες Αντικειμενικές τους. Οι διαφορές μεταξύ των δύο μεγεθών κυμαίνονταν από 1.000 ευρώ ως και το υπερβολικό ποσό των 2,3 εκατομμυρίων ευρώ. Γενικότερα παρατηρείται χάσμα μεταξύ των υπό μελέτη μεγεθών και στις περισσότερες περιπτώσεις όχι υπέρ των ιδιοκτητών, αλλά υπέρ του κράτους. Σε κάποιες περιπτώσεις παρατηρείται πως η αντικειμενική αξία είναι σχεδόν πέντε φορές μεγαλύτερη από την παρούσα αξία του κτιρίου. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι το κράτος κοστολογεί την ακίνητη περιουσία των ιδιωτών υπερεκτιμώντας την πραγματική αξία αυτών. Η γραφική παράσταση που συνδέει τα παραπάνω δύο μεγέθη περιλαμβάνεται στο Παράρτημα αποτελεσμάτων Διάγραμμα 4.1.
- Χρησιμοποιώντας τα στοιχεία των Συνολικών Εσόδων που προέρχονται από τις πωλήσεις των ακινήτων καθώς και το κόστος αποκατάστασης, μεγέθη που προσδιορίστηκαν κατά την εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου, εξάγεται το συμπέρασμα πως οι ιδιοκτήτες των διατηρητέων έχουν 1,5 – 2 φορές μεγαλύτερο ωφέλεια από την πώληση του ακινήτου παρά την αποκατάσταση του. Η αποκατάσταση τους κοστίζει περίπου το μισό των εσόδων που θα είχαν εάν προχώραγαν στην πώληση του. Επομένως, με γνώμονα το κέρδος στην περίπτωση που το υπάρχον ακίνητο βρίσκεται σε μέτρια προς κακή δομική κατάσταση και απαιτείται άμεσα η αποκατάσταση του προκειμένου να μην επέλθει περαιτέρω αλλοίωση της δομής τους επιλέγεται να προωθηθεί στην αγορά ακινήτων, ώστε να αποδώσει κάποιο κέρδος όσο

είναι ακόμα "όρθιο". Η γραφική παράσταση που συνδέει τα παραπάνω δύο μεγέθη περιλαμβάνεται στο παράρτημα Διάγραμμα 4.2.

- Στο σύνολο των 88 διατηρητέων κτιρίων για τα οποία προσδιορίστηκε και Αντικειμενική Αξία και Παρούσα Αξία ως έχει χωρίς να υλοποιηθεί κάποιο είδος αποκατάστασης παρατηρήθηκε ότι το Συνολικό Κόστος αποκατάστασης κυμαινόταν από 1,1 ως και 5 φορές μεγαλύτερο από την παρούσα Αξία του Ακινήτου. Με δεδομένη την αδυναμία των ιδιοκτητών να προβούν σε αποκατάσταση που διακρίνεται από την πληθώρα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων συμπεραίνεται ότι ο όρος αποκατάσταση σε αυτούς φαντάζει βάρος ασήκωτο με αποτέλεσμα να επιλέγεται σαν εύκολη λύση η πώληση αυτών. Ωστόσο, επειδή τα διατηρητέα σαν επένδυση προϋποθέτουν την ύπαρξη κεφαλαίου ώστε να αποκατασταθούν και να χρησιμοποιηθούν παραμένουν για χρόνια "απούλητα" και "ρημάζουν" ακόμα περισσότερο.
- Γενικότερα, τονίζεται πως οι Αντικειμενικές Αξίες όπως ορίζονται από το Υπουργείο Οικονομικών έχουν μείνει στα επίπεδα που κυμαίνονταν πριν την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης. Το γεγονός αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να παραμένει αγεφύρωτο το χάσμα μεταξύ πραγματικών και αντικειμενικών αξιών και να θεωρούνται πως ισχύουν οι ίδιες αντικειμενικές αξίες που ίσχυαν κατά το έτος 2007, όπου γενικότερα η οικονομική κατάσταση των πολιτών αλλά και η οικονομική ανάπτυξη της χώρας ήταν ρεαλιστική και υπαρκτή.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ-ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ

Στο τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας παρατίθενται τα συμπεράσματα που απορρέουν από την αναλυτική προσέγγιση και αντιμετώπιση του θέματος καθ' όλη την διάρκεια των προηγούμενων σταδίων. Στην συνέχεια, προτείνονται μέτρα ώστε να εξαλειφθεί το φαινόμενο εγκατάλειψης των διατηρητέων κτιρίων . Ασκείται κριτική στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής σχετικά με την πρωτοβουλία διαχείρισης και αποκατάστασης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων από τους δήμους και τελικά θέτονται προβληματικές για το μέλλον και την πιθανή αδυναμία ορθής διαχείρισης του ευαίσθητου αντικειμένου των διατηρητέων από την πολιτεία.

5.1 Συμπεράσματα

Η προσπάθεια προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς από την πολιτεία και συγκεκριμένα των διατηρητέων κτιρίων μέσω παροχής κινήτρων έχει ως τώρα αποτύχει. Οι ιδιοκτήτες περισσότερο σαν δέσμευση της ατομικής τους ιδιοκτησίας αντιμετωπίζουν έναν χαρακτηρισμό διατηρητέου παρά σαν κάτοχοι σημαντικής μερίδας της πολιτιστικής κληρονομιάς και ιστορικής συνέχειας του τόπου. Η χρονοβόρες διαδικασίες ελέγχου, οι πολλαπλές υποχρεώσεις και αυστηρές προδιαγραφές προστασίας , η έλλειψη παιδείας καθώς και τα υψηλά κόστη αποκατάστασης και συντήρησης των διατηρητέων κτιρίων λειτουργούν ως αντικίνητρα στην επένδυση κάθε ιδιοκτήτη στα εν λόγω χαρακτηρισμένα ακίνητα. Αποτέλεσμα των παραπάνω στοιχείων είναι η εγκατάλειψη των διατηρητέων κτιρίων από τους κυρίους τους έως ότου κριθούν ετοιμόρροπα και κατατεθεί από αυτούς αίτημα αποχαρκτηρισμού ή και πρόταση κατεδαφίσεως. Η αδυναμία μεταφοράς του συντελεστή δόμησης του εναπομείναντα συντελεστή δόμησης που δίνεται σαν κίνητρο στους ιδιοκτήτες διατηρητέων προκαλεί αρνητικό κλίμα από τους ιδιοκτήτες προς το κράτος το οποίο δεν τους παραχωρεί ότι τους ανήκει.

Από την άλλη μεριά η οικονομική κρίση έθεσε σε ακόμη δυσκολότερη θέση τους ιδιοκτήτες καθώς αδυνατούν οικονομικά να πραγματοποιήσουν οποιαδήποτε πλέον επένδυση για να αξιοποιήσουν το διατηρητέο ακίνητο τους. Ακόμη, η γενικότερη κρίση στον τομέα της κτηματαγοράς δυσχεραίνει ακόμα περισσότερο την αγοραπωλησία των εν λόγω ακινήτων με αποτέλεσμα να παραμένουν ανενεργά, ανεκμετάλλευτα και να μαραζώνουν χρόνο με τον χρόνο.

Από την άλλη μεριά η βαριά φορολογία από το κράτος αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα αγοράς ενός διατηρητέου κτιρίου καθώς λόγω της απροσδόκητα μεγάλης του αντικειμενικής αξίας, αυτό βαραινεται όλο και με περισσότερους φόρους. Παράλληλα, παρατηρείται πως οι πραγματικές αξίες των ακινήτων είναι στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά πολύ μικρότερες από τις αντίστοιχες αντικειμενικές. Δηλαδή τόσο ο ιδιοκτήτης, όσο και ο εν δυνάμει αγοραστής ενός ακινήτου σαν του διατηρητέου βαραινονται με άδικους φόρους σε σχέση πάντα με την πραγματική αξία του ακινήτου που κατέχουν.

Όλα τα παραπάνω συντελούν στην υποβάθμιση του πολιτιστικού κτιριακού αποθέματος όχι μόνο της περιοχής του Δήμου Πειραιώς που μελετάται , αλλά και όλων των ομοειδών κτιρίων και ακινήτων. Η άμεση δράση πολιτών και κράτους φαντάζει απαραίτητη προκειμένου να διασφαλιστεί η ιστορική συνέχεια, εξέλιξη και ταυτότητα των ανθρώπινων κατασκευών που αναδεικνύουν την πολιτιστική και αρχιτεκτονική εξέλιξη του τόπου.

5.2 Προτάσεις-Μέτρα

Γενικότερα προτείνεται μια ευρύτερη πολιτική γης και διαχείρισης ακινήτων μέσω παροχής οικονομικών κινήτρων τόσο στους ιδιοκτήτες, όσο και στους ενοικιαστές ή επίδοξους αγοραστές προκειμένου να ενεργοποιηθεί και να αξιοποιηθεί το ως τώρα ανεκμετάλλευτο και απαξιωμένο κτιριακό δυναμικό.

- Προτείνεται η δημιουργία φορέα που θα ελέγχεται από το κράτος και θα αναλαμβάνει τόσο την ενημέρωση των ιδιοκτητών ακινήτων για τα δικαιώματά τους , για τις υποχρεώσεις τους ως προς το κράτος, καθώς και για τις εναλλακτικές αξιοποίησης- επένδυσης του ακινήτου που κατέχουν. Μέσω του φορέα που θα μπορούσε στην προκείμενη περίπτωση να είναι και ο Πανελλήνιος Σύλλογος Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων και Μνημείων να πραγματοποιηθεί επικοινωνιακός διάλογος μεταξύ αγοραστών που εκδηλώνουν ενδιαφέρον για την απόκτηση του συγκεκριμένου είδους ακινήτων και των ιδιοκτητών που προσφέρουν προς πώληση το ακίνητο που τους ανήκει.
- Για την ιδιαίτερη χρήση του ακινήτου ως κατοικία προτείνεται η άσκηση ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής από κρατικούς φορείς και η παροχή κινήτρων ώστε να είναι πιο δελεαστική η επιλογή ενός διατηρητέου ως κατοικία παρά ενός διαμερίσματος πολυκατοικίας.

- Για τις περιοχές της Τερψιθέας, του κέντρου, της Καστέλλας και της Ευαγγελίστριας θα ήταν δυνατόν να προωθηθούν προγράμματα κοινωνικής και φοιτητικής κατοικίας μέσω της συμβολής του Ιδιωτικού τομέα, του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και την Φοιτητική Μέριμνα προκειμένου να καλυφθεί η ανάγκη της στέγασης των Φοιτητών του Πανεπιστημίου Πειραιώς , αλλά και γενικότερα οικογενειών σε κελύφη διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε αξιοπρεπή δομική κατάσταση και η συντήρησή τους είναι επαρκής. Με την διαδικασία αυτή θα προσφέρονται ακίνητα προς ενοικίαση σε πιο προσιτές τιμές ανάλογα με την μερίδα ενδιαφερόμενων, ενώ παράλληλα θα ενεργοποιηθεί η ανεκμετάλλευτη ως τώρα κτηριακή υποδομή προσφέροντας έσοδα στους ιδιοκτήτες ώστε να αποσβέσουν τα όποια κόστη αποκατάστασης και συντήρησης τους βαραίνουν.
- Προτείνεται η δημιουργία ενιαίου φορέα που λαμβάνει απόφαση σχετικά με τον χαρακτηρισμό των κτιρίων ως διατηρητέων, καθώς οι δυο κυρίαρχοι φορείς που το υλοποιούν σήμερα το Υ.ΠΕ.Κ.Α και το ΥΠ.ΠΟ.Τ έχουν άλλα κριτήρια χαρακτηρισμού το καθένα και καθώς οι υποθέσεις χαρακτηρισμών ή ελέγχου μελετών που αφορούν προστατευόμενα κτίρια πραγματοποιούνται από διαφορετικά γνωμοδοτικά όργανα.
- Επιτακτική ανάγκη τήρησης και ενημέρωσης ενιαίου μητρώου διατηρητέων κτιρίων, όπου αυτά θα είναι ταξινομημένα ανά κατηγορία και είδος. Έλεγχος διατηρητέων κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί από περισσότερους του ενός φορείς προστασίας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Ταυτόχρονη δημιουργία λίστας κτιρίων προτεινόμενων προς διατήρηση που ωστόσο για τα οποία δεν έχει πραγματοποιηθεί ακόμα μια πράξη χαρακτηρισμού. Ενώ παράλληλα προτείνεται σε κάθε εγγραφή όχι μόνο να περιλαμβάνεται η διεύθυνση του ακινήτου και το ΦΕΚ χαρακτηρισμού του, αλλά ταυτόχρονα τα κριτήρια της επιλογής του κάθε κτιρίου, σχέδια και φωτογραφίες, τα παρεχόμενα κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες , οι επιτρεπτές χρήσεις, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής ένταξης του ακινήτου , καθώς και τα δικαιώματα που αναγνωρίζονται στους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών. Σύμφωνα με τα παραπάνω δηλαδή κρίνεται επιτακτική η ανάγκη δημιουργίας Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος που θα ανανεώνεται συνεχώς και θα παρέχει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες ανά προστατευόμενο ακίνητο.

- Εκτός των οικονομικών και διοικητικών κινήτρων που έχουν δοθεί ως τώρα στους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων κρίνεται απαραίτητος ο εμπλουτισμός αυτών, καθώς η προηγούμενη πολιτική δεν απέδωσε τα προσδοκώμενα. Αυτά θα μπορούσαν να είναι:
 1. Εκπόνηση μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέου κτιρίου δωρεάν από αρμόδιες Υπηρεσίες καθώς ως τώρα οι ιδιοκτήτες βαραίνονται το κόστος των μελετών αυτών γεγονός που τους αποθαρρύνει από την αποκατάσταση του ακινήτου που κατέχουν εφόσον δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά .
 2. Ευέλικτα δάνεια για αγορά διατηρητέου κτιρίου που πρόκειται να στεγάσει πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη. Οικογένειες ή επαγγελματίες θα δελεαστούν από το χαμηλό επιτόκιο και θα προβούν σε αγορά συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτου.
 3. Επιδότηση ενοικίου από το κράτος σε συγκεκριμένες μερίδες του πληθυσμού με την προϋπόθεση να επιλέξουν την διαμονή σε ένα κτίριο ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής αξίας.
 4. Απορρόφηση Ευρωπαϊκών κονδυλίων και προγραμμάτων με στόχο την διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς. Με δεδομένα χρήματα αποκατάσταση και συντήρηση διατηρητέων κτιρίων με πρωτοβουλία των ΟΤΑ και καμία επιβάρυνση των ιδιοκτητών.
- Παράλληλα με τα νέα κίνητρα η πολιτεία οφείλει να είναι πιο συνεπής απέναντι στον νόμο περί προστασίας των διατηρητέων κτιρίων και να ακολουθεί πιστά τις κυρώσεις μη συμμόρφωσης των ιδιοκτητών με τους νόμους.
 1. Για παράδειγμα η πολιτεία ή η Δημόσια Διοίκηση οφείλει να ελέγχει και να προλαμβάνει την καταστροφή των προστατευόμενων κτιρίων, καθώς και να απαγορεύει πλήρως την κατεδάφιση των κτιρίων αυτών ακόμη και στην περίπτωση που αυτά είναι ετοιμόρροπα. Προτείνεται η επιβολή αυστηρών κυρώσεων όπως φυλάκιση ή και χρηματικό πρόστιμο σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατεδαφίσεων.
- Η πολιτεία οφείλει να προβεί στην ενημέρωση των ιδιοκτητών σχετικά με το πολιτιστικό κεφάλαιο που αυτοί διαθέτουν και να τους παρουσιάσει αντίστοιχα εγχειρήματα στο

εξωτερικό όπου τα διατηρητέα κτίρια μετατράπηκαν σε πηγή εσόδων για τους ιδιοκτήτες τους.

- Εν κατακλείδι, αξίζει να γίνει αναφορά στην ανάγκη παιδείας και ανάπτυξης μιας ευρωπαϊκής κουλτούρας που αναγνωρίζει την αξία της παράδοσης και έχει ως βασικά χαρακτηριστικά τον σεβασμό του πολιτισμού και της πολιτιστικής ταυτότητας της πόλης καλλιεργώντας τον υπεύθυνο πολίτη που αναγνωρίζει και προστατεύει ο ίδιος τον πλούτο που κατέχει.

5.3 Σχέδιο Νόμου 11/2014

Στον αντίποδα ωστόσο όλων των παραπάνω παρουσιάζεται παρακάτω αναλυτικά το Σχέδιο Νόμου 11/2014 περί Ρυθμίσεων για εγκαταλειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών κτίρια, καθώς και διαδικασιών παρέμβασης σε επιλεγόμενες περιοχές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής. [14]

Σύμφωνα με άρθρα εφημερίδων κατά τον Νοέμβριο του 2014 κατατέθηκε στο Υ.ΠΕ.Κ.Α σχέδιο νόμου το οποίο επεξεργάστηκε για λογαριασμό του η ερευνητική ομάδα του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας έπειτα από χρηματοδότηση του Ιδρύματος Ωνάση και αφορά την διαχείριση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Το προαναφερθέν σχέδιο νόμου πραγματεύεται τα παρακάτω κεφάλαια:

- Ορισμός Εγκαταλειμμένου Κτιρίου
- Ορισμός Κενού Κτιρίου
- Ορισμός Κτιρίου Αγνώστου Ιδιοκτήτη
- Όροι και διαδικασίες περιέλευσης της διαχείρισης εγκαταλειμμένων κτιρίων στο Δήμο
- Η κατά κυριότητα περιέλευση εγκαταλειμμένων κτιρίων στους Δήμους
- Ανάλυση διαχείρισης ή κυριότητας κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων από τον οικείο Δήμο
- Γενικές και Εξουσιοδοτικές διατάξεις
- Παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας σε επιλεγόμενες περιοχές, εργαλεία χωρικού σχεδιασμού

- Ορισμός Ζωνών Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων
- Φορείς Διαχείρισης Προγραμμάτων
- Φορείς Υλοποίησης Έργων εντός ΖΕΠΚΑ
- Ειδική Διαδικασία Εκδίκασης Αιτήσεων και Διαφορών

Σύμφωνα με το παραπάνω σχέδιο νόμου ορίζονται οι διαδικασίες σύμφωνα με τις οποίες κενά και εγκαταλειμμένα κτίρια προτείνεται να περιέλθουν στην Διαχείριση ή στην Κυριότητα Δήμων και Ιδιωτών για χρονικό διάστημα ως και 50 έτη.

Ακόμη , αξίζει να επισημανθεί πως με τις νέες ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στην εν λόγω πρόταση εισάγεται και προτείνεται η αναγκαστική εξαγορά κτιρίων από ιδιώτες στην περίπτωση που οι ιδιοκτήτες είτε αδρανούν, είτε δεν συμμορφώνονται με την εντολή του κράτους για αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό των ακινήτων τους καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις το φαινόμενο της συνιδιοκτησίας κάνει δύσκολη ως αδύνατη την λήψη κοινής απόφασης.

Προκειμένου να υλοποιηθούν έργα αποκατάστασης , εκσυγχρονισμού και επανάχρησης των προαναφερθέντων κατηγοριών κτιρίων ορίζονται με προεδρικό διάταγμα Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων εντός Οικιστικών Περιοχών στις οποίες δύναται να χρησιμοποιηθούν Ευρωπαϊκοί και Κρατικοί Πόροι μέσω ΕΣΠΑ προκειμένου να αναβαθμιστούν οι εν λόγω περιοχές . Τα έργα που θα υλοποιούνται θα πραγματοποιούνται είτε με εταιρείες του Δημοσίου, είτε με κατασκευαστικές εταιρείες με πείρα στον τομέα της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων. Ενώ παράλληλα θα τους δίνεται το δικαίωμα διεκδίκησης της διαχείρισης, εκμετάλλευσης ή της κυριότητας των κτιρίων έναντι του Δημοσίου και των Οικείων Δήμων. Ακόμη, οι φορείς υλοποίησης έχουν το δικαίωμα να προβούν σε αναγκαστική εξαγορά του ακινήτου σε περίπτωση που ο κύριος ή συγκύριος δεν επιθυμεί ή δεν αδυνατεί να συμμετάσχει στην χρηματοδότηση του έργου . Η τιμή του ακινήτου προβλέπεται ίση με την μέση αγοραία αξία όπως προσδιορίζεται από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σε περίπτωση κρατικών κονδυλίων, ενώ σε περίπτωση Ευρωπαϊκών θα προσδιορίζεται σύμφωνα με τους Κανονισμούς των Ευρωπαϊκών Ταμείων ή των Οδηγιών της ΕΕ.

Όσον αφορά την διαχείριση από τους Δήμους αναφέρεται ότι ο Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης οφείλει να καταθέσει αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας του Ακινήτου

που θα συνοδεύεται με πρόταση επανάχρησης του κτιρίου, χρονοδιάγραμμα ενεργειών , προσδιορισμός των πόρων καθώς και το είδος ή την έκταση της επέμβασης που θα κάνει δυνατή την επαναλειτουργία του κτιρίου. Ενώ όσον αφορά την απόφαση του Πρωτοδικείου επιτρέπεται άσκηση έφεσης εντός 15 ημερών ενώ παράλληλα δεσμεύεται ο ΟΤΑ να υλοποιήσει το σχέδιο του εντός 4 ετών από την μεταγραφή της απόφασης για συμβατικά κτίρια ή 6 ετών στην περίπτωση χαρακτηρισμένου κτιρίου ως διατηρητέου ή μνημείου.

Σε περίπτωση που δεν εμφανισθεί ο κύριος του ακινήτου ή νόμιμος κληρονόμος αυτού σε διάστημα 10 χρόνων από την περιέλευση της διαχείρισης του κτιρίου στον Δήμο, ο εν λόγω ΟΤΑ μέσω αίτησης που υποβάλλει στο Μονομελές Πρωτοδικείο διεκδικεί την κυριότητα του κτιρίου. Όλα τα κενά ή αγνώστων ιδιοκτητών ακίνητα περιέρχονται στην διαχείριση και κυριότητα του Δήμου. Στην συνέχεια το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει για την αξιοποίηση του ακινήτου , την εισφορά αυτού σε εταιρεία ή ακόμα και την πώληση αυτού. Ωστόσο, εάν ο ιδιοκτήτης εμφανιστεί εντός 3 ετών από την δικαστική απόφαση περιέλευσης της κυριότητας του ακινήτου στον δήμο είναι δυνατόν να καταθέσει αίτηση αυτός προς τον δήμο συνοδευόμενη με τίτλους ιδιοκτησίας προκειμένου να περιέλθει ξανά σε αυτόν η κυριότητα και να μεταγραφεί η σχετική απόφαση του δήμου στα βιβλία του Κτηματολογίου.

Αξιοσημείωτο αποτελεί το γεγονός πως ο δήμος που είναι υπεύθυνος για την διαχείριση του ακινήτου μπορεί να την αναθέσει είτε σε αρμόδια διεύθυνση που ορίζεται από το Δημοτικό Συμβούλιο, είτε σε δημοτική εταιρεία, είτε σε ιδιώτη έμπειρο στην διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων. Ακόμη, το δικαίωμα διαχείρισης από τον δήμο περιλαμβάνει την εκμίσθωση του ακινήτου σε τρίτους , την παραχώρησή του σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες έναντι συμβολικού ανταλλάγματος ή ακόμη και την στέγαση σε αυτό πολιτιστικών εκδηλώσεων. Σε περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους του ενός συνιδιοκτήτες η απόφαση με την οποία αυτό εκμισθώνεται ή μεταβιβάζεται λαμβάνεται με ελάχιστο ποσοστό συγκυριότητας που αντιστοιχεί τουλάχιστον στο 60% της επιφάνειας του κτιρίου.

Γενικότερα στο πεδίο των δυνατοτήτων χρηματοδότησης των παρεμβάσεων που έχουν ως στόχο την αποκατάσταση, τον εκσυγχρονισμό και την επανάχρηση των εγκαταλειμμένων και κενών κτιρίων γίνεται δυνατό σε ειδικές περιοχές που έχει εγκριθεί Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων ή σε περιοχές αναπλάσεων σύμφωνα με Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Τοπικά, Ειδικά Χωρικά Σχέδια με στόχο να αναβαθμιστεί το οικιστικό περιβάλλον και να αναζωογονηθούν

οικονομικά οι περιοχές αυτές. Το αποτέλεσμα αυτό θα είναι εύκολα πραγματοποιήσιμο με πόρους που θα προέρχονται από ειδικά Προγράμματα ,εθνικών ή ευρωπαϊκών πόρων.

5.4 Σχολιασμός του Σχεδίου Νόμου

Αντικείμενο αναφοράς της παραπάνω πρότασης αποτελούν και τα διατηρητέα κτίρια τα οποία παραμένουν εγκαταλελειμμένα και φθείρονται δομικά χρόνο με τον χρόνο . Το εν λόγω θεσμικό πλαίσιο έρχεται να καλύψει το κενό που προϋπήρχε σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν κατέβαλε καμία προσπάθεια ούτως ώστε να αναβαθμιστεί και να αποκατασταθεί το ακίνητο του. Θετικό στοιχείο αποτελεί ότι είναι άμεσα υλοποιήσιμο και αρκετά ρεαλιστικό σενάριο .

Ωστόσο, θεωρείται κατακριτέα η δράση της πολιτείας προς αυτήν την κατεύθυνση καθώς δεν προστατεύει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Αντί να τους παρέχει κίνητρα και άμεση οικονομική βοήθεια προκειμένου να αναβαθμίσουν την ιδιοκτησία τους δίνει το "ελεύθερο" σε κατασκευαστικές εταιρείες με πείρα στην διαχείριση ακινήτων να εξαγοράσουν αναγκαστικά το ακίνητο στην περίπτωση που αδυνατεί να συνεισφέρει οικονομικά ο ιδιοκτήτης στην παρούσα χρονική στιγμή. Στις περισσότερες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν είναι σε θέση να ανταπεξέλθει και αναγκάζεται να μεταβιβάσει την κυριότητα του επί του ακινήτου στον φορέα υλοποίησης της αποκατάστασης του έργου.

Όπως είναι φανερό υπό την παρούσα οικονομική κρίση οι περισσότεροι δήμοι της χώρας είναι υπερχρεωμένοι και δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να διαχειριστούν οι ίδιοι τα ακίνητα που θα περιέλθουν είτε στην διαχείριση τους αρχικά ,είτε στην κυριότητα τους μετά το πέρας του απαραίτητου χρονικού διαστήματος μη εμφάνισης του νόμιμου ιδιοκτήτη του ακινήτου. Με δεδομένη την κατάσταση είναι μονόδρομος να καταλήξουν τα διατηρητέα κτίρια σε ιδιώτες .

5.5 Προβληματισμός

Η πολιτεία αν και έχει συνειδητοποιήσει την αξία διατήρησης της Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Χώρας και έχει προχωρήσει στην λήψη μέτρων προκειμένου να την διαφυλάξει αποδεικνύεται αφενός η αναποτελεσματικότητα της πολιτικής που έχει ακολουθήσει έως τώρα και αφετέρου στασιμότητα στην παρούσα κατάσταση. Αν και έχει αντιληφθεί πως οι δράσεις της δεν έχουν προσδώσει τα αναμενόμενα δεν οργανώνει νέα πολιτική προς επίτευξη αυτού του στόχου.

Από την άλλη πλευρά οι περισσότεροι ιδιώτες ιδιοκτήτες διατηρητέων αφήνουν τα ακίνητα τους να "μαραζώνουν" στον χρόνο συνειδητά με απώτερο στόχο τον μελλοντικό αποχαρακτηρισμό του ακινήτου τους ως διατηρητέο προκειμένου να το εκμεταλλευτούν πιο μεθοδικά και να τους αποφέρει το μέγιστο δυνατό κέρδος. Ωστόσο, υπάρχουν και ιδιοκτήτες που αν και έχουν πρόθεση να βελτιώσουν την δομική κατάσταση του ακινήτου τους, δεν έχουν στην παρούσα χρονική στιγμή την οικονομική δυνατότητα για να προβούν σε οποιαδήποτε επέμβαση επί αυτού.

Η οικονομική κρίση που έχει επηρεάσει την ευρύτερη κτηματαγορά δυσχεραίνει ακόμα περισσότερο τις αγοραπωλησίες μεταξύ ιδιωτών με αντικείμενο μεταβίβασης ένα διατηρητέο καθώς όπως είναι γνωστό σήμερα φορολογείται η ακίνητη περιουσία σε επίπεδα υψηλότερα από ότι στο παρελθόν.

Στο σημείο αυτό κρίνεται απαραίτητος ο επαναπροσδιορισμός του αρχικού στόχου της πολιτείας σχετικά με την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών και παραδοσιακών στοιχείων κάθε τόπου. Οφείλει να συνεισφέρει στην αποκατάσταση αυτών και να αποζημιώσει τον περιορισμό της ιδιοκτησίας που επιφέρει στους ιδιοκτήτες μέσω μιας πράξης χαρακτηρισμού. Η αξία ενός ακινήτου όπως τα διατηρητέα είναι πολύμορφη και δεν είναι μόνο οικονομική. Κέρδος από την διατήρησή του δεν αποκομίζει μόνο ο ιδιοκτήτης, αλλά και ολόκληρη η γειτονιά, συνοικία, πόλη στην οποία τοποθετείται. Μπορεί το εσωτερικό του κτιρίου να καλύπτει τις ανάγκες του ιδιοκτήτη του, αλλά η εξωτερική του όψη αναβαθμίζει την ποιότητα του αστικού τοπίου καθώς και την γενικότερη εικόνα της πόλης. Γεννά μνήμες του παρελθόντος και μεταφέρει στοιχεία της ιστορίας και της ανάπτυξης του τόπου στις επόμενες γενιές.

Βιβλιογραφία

- Βελεσιώτη, Α. (2014), “Σπίτια σε τιμές πολυτελών αυτοκινήτων” , Ελεύθερος Τύπος 11/10/2014 <http://news247.gr/eidiseis/oikonomia/oikonomika/akinita/voyliazei-h-agera-akinhtwn-spitia-pwlountai-se-times-aytokinhtwn.3075717.html>
- Δούρου, Α. (2013) , “Διατηρητέα Κτίρια: η διαδικασία κήρυξης στον νόμο και την πράξη, οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, τα οφέλη και τα μειονεκτήματα για τους ιδιοκτήτες”, Νομική Εφημερίδα CURIA <http://curia.gr/diatiritea-ktiria-i-diadikasia-kiriksis-ston-nomo-kai-tin-praksi-oi-ipoxreoseis-kai-ta-dikaiomata-ton-idioktiton-ta-ofeli-kai-ta-meionektimata-gia-tous-idioktites/>
- “Εγκαταλελειμμένα κτίρια: Περνούν στα χέρια των δήμων και ιδιωτών” , Εφημερίδα Κοινωνική , ο άλλος δρόμος της ενημέρωσης ,16/12/2014 <http://koinoniki.gr/2014/12/egkatalelimmena-ktiria-pernoun-stin-kiriotita-ton-dimon-ke-idioton/>
- Έλληνες Φορολογούμενοι - Τμήμα μελετών (2014) , “Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στην περίοδο 1993-2014- Ο ρόλος των αντικειμενικών αξιών” , Blog : Έλληνες Φορολογούμενοι , Κίνημα Πολιτών 28/9/2014 <http://www.forologoumenoi.gr/permalink/3127.html>
- Ζεντέλης, Π. (2001) , “RealEstate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση”, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα
- “Η Συνοικία της Ευαγγελίστριας”, Blog: MLP BLO-G-SPOT , 22/3/2014 <http://mlp-blo-g-spot.blogspot.gr/2014/03/Evaggelistria.html>
- Θεοδώρου, Κ. (2015) , “Μοντέλα διαχείρισης των διατηρητέων για μια λειτουργική ένταξη τους στον ιστό της πόλης” , εισήγηση στην Ημερίδα του ΙΕΚΕΜ ΤΕΕ “ Θα διατηρήσουμε τα διατηρητέα;” , Blog : City issue , 2 Απριλίου 2015
- Μαλικούτη, Σ. (2006) , “Το Ιστορικό Κέντρο του Πειραιά. Διάσωση και Τουριστική Ανάπτυξη”, Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου με θέμα Πολιτιστικό Περιβάλλον και Τουρισμός-Ο ρόλος του αρχιτέκτονα, ΤΕΕ σελ.130-137 http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_59509/book_59509_malikouti.pdf
- Μανιάτης (2014), “Εισήγηση Μανιάτη για ευνοϊκότερη φορολογία για τα διατηρητέα κτίρια , επιστολή προς Γκ. Χαρδούβελη”, Εφημερίδα ΗΜΕΡΙΣΙΑ ,7/8/2014 <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113321723>

- Μίλεσης, Σ. (2012), “Οι πλατείες της Τερψιθέας” , Blog : Pireorama ιστορίας και πολιτισμού , 16/3/2012
http://pireorama.blogspot.gr/2012/03/blog-post_16.html
- Πότσιου, Χ. (2014), Διαφάνειες Μαθήματος “Αξίες Ακινήτων”, ΕΜΠ, Αθήνα
- Τριάντου, Ε. (2010), “Ανάπτυξη Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών για την καταγραφή της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς. Μελέτη Περίπτωσης: Η πόλη του Πειραιά”, Διπλωματική Εργασία ΣΑΤΜ ΕΜΠ, Αθήνα
- ΥΠΕΚΑ-ΕΜΠ (2011) , ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ: “Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα Κέντρα Πόλης Αθήνας και Πειραιά. Φάση Α: Ανάλυση /Καταγραφή/ Διαίρεση”
<http://www.organismosathinas.gr/External%20files/Teuxoi/EMP/EMP%20metallasomenoi%20xaraktires%20kai%20politikes.pdf>
- Φιλίππακοπούλου, Μ. (2014) , “Εφαρμογές Εκτιμητικών Μεθόδων”, Σημειώσεις Μαθήματος «Αξίες Ακινήτων και διαχείριση γης», ΣΑΤΜ ΕΜΠ , Αθήνα

Νομοθεσία

- Ν.3028/2002 “Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς” , ΦΕΚ 153/ 28.6.2002
- Ν. 4067/2012 “Νέος Οικοδομικός Κανονισμός”, ΦΕΚ Α’ 79/09-04-2012
- Ν.1577/1985 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός”, ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985
- Ν.4030/2011 “Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης , Ελέγχου, Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις”, ΦΕΚ 249/Α/25-11-2011
- Σχέδιο Νόμου: “Ρυθμίσεις για εγκαταλειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών κτίρια, διαδικασίες παρέμβασης σε επιλεγόμενες περιοχές”, Εφημερίδα: Το Βήμα , 1/2014
<http://www.tovima.gr/files/1/2014/11/kena%20ktiria.pdf>

Διαδικτυακοί Τόποι

- <http://www.pireasnet.gr>
- <http://www.athensattica.gr>
- <http://www.conservationconf.gr>
- <http://en.wikipedia.org>
- <http://www.kulturstyrelsen.dk>
- <http://www.nomosphysis.org>
- <http://www.tovima.gr>
- <http://www.pomida.gr>
- <http://www.greek-news.gr>
- <http://www.statistics.gr>

Μεσιτικά γραφεία

- http://www.propertymatters.gr/el/property.asp?Data_ID=734
- www.a-estate.gr
- www.royalestates.com.gr/gr/poliseis_epaggelmatikon_xoron
- <http://www.terraproperty.gr/Property/poliseis-epagelmatikon-xoron/86/Peiraias-diatiriteo-ktirio-270-tm-pliros-anakainismeno-poleitai>
- www.spitogatos.gr
- <http://www.lecourtier.gr/el-GR/forbuy/commercials/Results.html?sorting=6>
- <http://www.xe.gr/property>
- <http://www.spiti24.gr/>
- <http://www.atticaproperties.gr/>
- <http://www.ppre.gr/>
- www.realestatecorner.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ-ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Αποτελέσματα Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων Πίνακας 4Α

	Α' όροφος	Β' όροφος	Γ' όροφος	Δ' όροφος	Ε' όροφος	ΣΥΝ.ΑΞΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΑΞΙΑ/τ.μ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	σ.ε
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 57	41924,2068	46582,452				88506,659	188	471	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΛΗ 90	21718,368	24131,52				45849,888	84	546	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 81	53520,264	59466,96	62440,308			175427,53	315	557	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΠΥΛΗΣ 47 & ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ	119885,391	133205,99				253091,38	448	565	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ 4 & ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΛΗ	56440,6088	62711,7876				119152,4	196	602	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 134	40437,5328	43609,104	45789,5592			129836,2	207	627	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,2
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 40	165681,558	70449,4692				236131,03	236	1001	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	3,5
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 152	76324,5504	48974,9198				125299,47	164	764	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 130	39744,6134	36432,5623				76177,176	122	624	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,5
ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΛΗ 36 & ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑΣ 52	63820,9757	80297,6328				144118,61	242	596	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 5-7	175229,309	48862,0188	47177,1216			271268,45	252	1076	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5,2
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 137	123691,277	148429,532				272120,81	598	455	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 111	114176,563	126862,848				241039,41	368	655	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,1
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 20	469461,406	130907,507				600368,91	492	1220	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5,2
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 132	39558,456	35602,6104	34283,9952			109445,06	153	715	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,5
ΤΣΑΜΑΔΟΥ 20	25991,104	61864,5168	59731,2576	57597,9984		435184,88	452	963	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	6
ΛΟΥΔΟΒΙΚΟΥ 16 & ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ	310111,701	96479,1959	93033,51034	89687,8248	89587,8248	678800,06	913	744	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,3/4,5
ΖΕΑΣ 78 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ	151199,841	167955,379				319115,22	464	688	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΤΣΑΜΑΔΟΥ 78 & ΔΕΛΗΓΩΡΓΗ	93326,9299	111992,316				205319,25	376	546	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 143	223388,928	102386,592				325775,52	405	804	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2,2
ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 85	190294,272	87218,208				277512,48	345	804	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,9
ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΛΗ 99 - ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΣΟΦΙΑΣ-ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ	373393,042	414881,158				788274,2	1058	745	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 34	168596,588	154546,872	147522,0146			470665,48	627	751	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2,3
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 63	240280,992	89398,6632				329679,66	246	1340	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	4
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 149	131551,258	120588,653	115107,3504			367247,26	477	770	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2
ΝΟΤΑΡΑ 58	84391,3728	81909,2736	78186,1248			244486,77	324	755	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,7
ΦΙΛΩΝΟΣ 42 & Δ.ΠΟΥΡΗ	202539,295	158392,058	151192,4188			512123,77	612	837	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 110	199395,302	182779,027				382174,33	482	793	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	2,8
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 151+153+153Α	301299,264	283459,176	270574,668			855333,11	1035	826	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,9
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 61	260275,68	119726,813				380002,49	453	839	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	4
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 157	146995,43	134745,811	128621,0016	134745,811		545108,06	656	831	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,9
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 167	212219,482	179176,536				391396,02	450	870	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	1,9
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 55 & ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 27	731822,128	213448,121	204554,449	204554,449		1354379,1	1008	1344	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	6,5
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 8	2268638,67	657905,214	635218,8273			3661762,7	2742	1299	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5
ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ 15 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ	173303,712	52330,9248	50150,4696			275785,11	240	1149	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	5
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 96 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 48	1069949,99	298301,009				1368251	518	2641	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	4,6/6,8
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 42	554004,541	193901,59	186976,5327			934882,66	837	1117	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	4
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 51	616801,651	127766,056	123360,3302			867928,04	639	1358	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	7
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 2 ΔΚΤ.ΜΙΑΟΥΛΗ 15	1676303,42	757040,256	730003,104	702965,952	702965,952	4569278,7	2500	1828	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	3,1
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 43&ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑΣ 50	402441,359	86801,0774				489242,44	218	2244	ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΟ	7
ΜΙΑΤΙΑΔΟΥ 21	4927,2624	60222,096				65149,358	232	281	ΚΑΚΗ	1

Παράρτημα Αποτελεσμάτων-Γραφημάτων

	Α' όροφος	Β' όροφος	Γ' όροφος	Δ' όροφος	Ε' όροφος	ΣΥΝ.ΑΞΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΑΞΙΑ/τ.μ	katasta_n	σ.ε
ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 6 & ΔΙΣΤΟΜΟΥ 13	21675,7069	24084,1188				45759,826	108	424	ΚΑΚΗ	1
ΘΕΑΤΡΟΥ 11	34830,648					34830,648	82	425	ΚΑΚΗ	1
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 64	29733,48					29733,48	70	425	ΚΑΚΗ	1
ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 11	61590,78					61590,78	145	425	ΚΑΚΗ	1
ΛΟΥΔΟΒΙΚΟΥ 26	43561,908					43561,908	71	614	ΚΑΚΗ	1,3
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 51	46256,7996	51396,444				97653,244	220	444	ΚΑΚΗ	1
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 25	54233,8675	81350,8013				135584,67	304	446	ΚΑΚΗ	1
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 33	59166,6519	65740,7243				124907,38	268	466	ΚΑΚΗ	1
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 35	138349,882					138349,88	282	491	ΚΑΚΗ	1
ΔΙΣΤΟΜΟΥ 59	28990,143	32211,27				61201,413	130	471	ΚΑΚΗ	1
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 86	32558,1606	36175,734				68733,895	146	471	ΚΑΚΗ	1
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 35	36126,1782	40140,198				76266,376	162	471	ΚΑΚΗ	1
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 33	39248,1936	43609,104				82857,298	176	471	ΚΑΚΗ	1
ΖΩΣΙΜΑΔΩΝ 10	41032,2024	22795,668	23935,4514			87763,322	184	477	ΚΑΚΗ	1,1
ΛΟΝΤΟΥ 13	19546,5312	21718,368				41264,899	84	491	ΚΑΚΗ	1
ΦΙΛΩΝΟΣ 58	51480,576					51480,576	64	804	ΚΑΚΗ	1,4
ΦΙΛΩΝΟΣ 15	79006,104	87784,56				166790,66	310	538	ΚΑΚΗ	1,2
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ 52 & ΛΟΝΤΟΥ 15-17	34377,4617	38197,1797				72574,641	134	542	ΚΑΚΗ	1
ΖΕΑΣ 109	197326,886					197326,89	318	621	ΚΑΚΗ	1
ΛΟΥΔΟΒΙΚΟΥ 5-7	271944,107	251025,33				522969,44	1140	459	ΚΑΚΗ	1,3
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 31 Κ 31 Α	90449,2462	100499,162				190948,41	338	565	ΚΑΚΗ	1
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 121	106668,213	118520,237				225188,45	382	589	ΚΑΚΗ	1,1
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 110	131240,995	145823,328				277064,32	470	589	ΚΑΚΗ	1
ΖΕΑΣ 105	22261,3272	24734,808	25971,5484			72967,684	123	593	ΚΑΚΗ	1
ΤΖΑΒΕΛΛΑ 26Α	51201,0526	46934,2982				98135,351	164	598	ΚΑΚΗ	1,8
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 119	65413,656	72681,84				138095,5	230	600	ΚΑΚΗ	1,3
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 97	58019,0688	64465,632				122484,7	204	600	ΚΑΚΗ	1
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 127	70532,9856	78369,984				148902,97	248	600	ΚΑΚΗ	1
ΔΕΛΗΠΩΡΓΗ 158	69964,1712	77737,968				147702,14	246	600	ΚΑΚΗ	1
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 117	61431,9552	68257,728				129689,68	216	600	ΚΑΚΗ	1,3
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 155 & ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ	104434,324	62660,5943				167094,92	297	563	ΚΑΚΗ	1
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 79	97186,0032	107984,448	113383,6704			318554,12	528	603	ΚΑΚΗ	1
ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΛΗ 33	112095,22	124550,244	130777,7562			367423,22	609	603	ΚΑΚΗ	1
ΝΟΤΑΡΑ 3	56068,848	42051,636	46724,04			144844,52	270	536	ΚΑΚΗ	1,1
ΝΕΩΡΕΙΩΝ 6	71073,3593	78970,3992				150043,76	238	630	ΚΑΚΗ	1
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 85 * ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ	76585,1708	87597,4176				164182,59	264	622	ΚΑΚΗ	1/1,1
ΤΣΑΜΑΔΟΥ 13	226257,624	58560,7968	56120,7636			340939,18	282	1209	ΚΑΚΗ	6
ΔΕΛΗΠΩΡΓΗ 1 & Δ.Ο. ΣΚΥΛΙΤΣΗ	68913,7114	82696,4536	86142,1392			237752,3	507	469	ΚΑΚΗ	1
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 120	202073,901	224526,557				426600,46	668	639	ΚΑΚΗ	1
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 175-175 Α	87493,9968	97215,552	102076,3296			286785,88	423	678	ΚΑΚΗ	1,2
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 99	62673,0048	69636,672	73118,5056	76600,3392		282028,52	404	698	ΚΑΚΗ	1
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 104	67108,608	100662,912	105696,0576			273467,58	438	624	ΚΑΚΗ	1
ΠΛΑΤΩΝΟΣ 11	93285,5616	85511,7648				178797,33	246	727	ΚΑΚΗ	1,5
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 164	162008,683	180009,648	189010,1304			531028,46	723	734	ΚΑΚΗ	1,1
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 154	115624,454	128471,616	134895,1968	141318,778		520310,04	688	756	ΚΑΚΗ	1,2
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 26	241508,252	101467,009				342975,26	417	822	ΚΑΚΗ	1,9

Παράρτημα Αποτελεσμάτων-Γραφημάτων

	Α' όροφος	Β' όροφος	Γ' όροφος	Δ' όροφος	Ε' όροφος	ΣΥΝ.ΑΞΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΑΞΙΑ/τ.μ	katasta_n	σ.ε
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 8 & ΦΙΛΩΝΟΣ	363478,607	311553,092	324534,4704			999566,17	1569	637	ΚΑΚΗ	1,4
ΝΕΩΡΕΙΩΝ 73 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 88	129565,578	143961,754				273527,33	348	786	ΚΑΚΗ	1
ΝΟΤΑΡΑ 115	117013,248	172860,48	181503,504			471377,23	648	727	ΚΑΚΗ	1,1
ΟΜΗΡΙΔΟΥ ΣΚΥΛΙΤΣΗ 25Α+25Β+27Α & ΑΛΙΠΕΔΟΥ 52Α 54	299979,418	359975,301				659954,72	1128	585	ΚΑΚΗ	1
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 34	187329,542	171718,747	163913,3496			522961,64	627	834	ΚΑΚΗ	1,9
ΔΥΟΒΟΥΝΙΩΤΟΥ 12	71449,5524	79388,3916				150837,94	178	847	ΚΑΚΗ	1
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 18	195396,365	180365,875				375762,24	436	862	ΚΑΚΗ	1,3/7
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 153 & ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 156	579735,636	265712,167	253634,341			1099082,1	1232	892	ΚΑΚΗ	2
ΤΣΑΜΑΔΟΥ 15	602598,528	195844,522	187684,3332	187684,333		1173811,7	1064	1103	ΚΑΚΗ	6
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 116 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 75	522233,672	237203,792	142777,1545			902214,62	692	1305	ΚΑΚΗ	4
ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 13 ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 1 & ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΟΣ 10	1706476,89	770666,981	743143,1599			3220287	1527	2109	ΚΑΚΗ	1,4/3,1
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΠΑΥΛΟΥ 157	88904,8043	68357,2705				157262,07	228	690	ΚΑΛΗ	1,3/1,8
ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ 49	57708,8064	64120,896				121829,7	186	655	ΚΑΛΗ	1
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 141	48504,3552	44462,3256				92966,681	134	694	ΚΑΛΗ	2,2
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ 3Α & ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΗ	246085,243	123042,622	118485,4874			487613,35	612	797	ΚΑΛΗ	2,7
ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 23 & ΦΙΛΩΝΟΣ 23	141603,759	129803,446				271407,21	326	833	ΚΑΛΗ	1,9
ΜΙΝΥΩΝ 5 Α	50159,088					50159,088	97	517	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 155	46694,4912	50647,464				97341,955	129	755	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΔΕΛΗΓΩΡΓΗ 66	64844,8416	64844,8416				129689,68	228	569	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΔΕΛΗΓΩΡΓΗ 149	62569,584	69521,76				132091,34	220	600	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 129 & ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ	67688,9136	75209,904				142898,82	238	600	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ 11	116597,718	36274,8456				152872,56	122	1253	ΜΕΤΡΙΑ	5
ΝΟΤΑΡΑ 98	74623,0714	86933,8008				161556,87	262	617	ΜΕΤΡΙΑ	1,2
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 86	288337,19	51201,0526				339538,24	246	1380	ΜΕΤΡΙΑ	4
ΣΚΟΥΖΕ 17	121002,336	134447,04	141169,392			396618,77	600	661	ΜΕΤΡΙΑ	1,3
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 192	91217,1456	101352,384	106420,0032			298989,53	441	678	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 146	114672,983	105116,901	100338,8602			320128,74	462	693	ΜΕΤΡΙΑ	2
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 134	112246,042	51446,1024				163692,14	222	737	ΜΕΤΡΙΑ	2
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 98 & ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 38	131499,289	146110,321	153415,8368			431025,45	621	694	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΣΩΤΗΡΟΣ ΔΙΟΣ 64	57033,9857	63371,0952				120405,08	172	700	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 44	221217,091	105999,856				327216,95	310	1056	ΜΕΤΡΙΑ	3,5
ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 9	267997,766	128415,596	122832,3096			519245,67	546	951	ΜΕΤΡΙΑ	3,9
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 165	82667,6928	75778,7184				158446,41	218	727	ΜΕΤΡΙΑ	1,9
ΦΙΛΩΝΟΣ 117 + ΝΟΤΑΡΑ 114 (128)	213783,204	241248,407	253310,8278			708342,44	957	740	ΜΕΤΡΙΑ	1,1/1,4
ΝΟΤΑΡΑ 116-118 ΦΙΛΩΝΟΣ 19 & ΣΚΟΥΖΕ 7	667294,641	620136,972	651143,8206	682150,669		2620726,1	3280	799	ΜΕΤΡΙΑ	1,1/1,4/1,7
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 10 & ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ 1	734294,246	275360,342				1009654,6	748	1350	ΜΕΤΡΙΑ	5,2

Παράρτημα Αποτελεσμάτων-Γραφημάτων

	Α' όροφος	Β' όροφος	Γ' όροφος	Δ' όροφος	Ε' όροφος	ΣΥΝ.ΑΞΙΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΑΞΙΑ/τ.μ	katasta_n	σ.ε
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 159	134493,005	95560,8192	92021,5296			322075,35	462	697	ΜΕΤΡΙΑ	1,9
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 27 & ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 180	207519,006	190225,756	181579,1305			579323,89	735	788	ΜΕΤΡΙΑ	1,9/2,3
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ 5+5Α+5Β	172092,211	78875,5968				250967,81	312	804	ΜΕΤΡΙΑ	1,5
ΖΕΑΣ 135 & ΣΩΤ.ΔΙΟΣ	39459,5599	43843,9554				83303,515	102	817	ΜΕΤΡΙΑ	1
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 102	365365,002	127877,751				493242,75	368	1340	ΜΕΤΡΙΑ	4
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 23 & ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 192	361393,644	331277,507	316219,4381	331277,507		1340168,1	1536	873	ΜΕΤΡΙΑ	2,3
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 161 & ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ	909130,884	416684,989				1325815,9	1449	915	ΜΕΤΡΙΑ	1,1/1,5
ΦΙΛΩΝΟΣ 75	157452,422	86206,9824				243659,4	248	982	ΜΕΤΡΙΑ	2
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 64	575938,944	160440,134	153755,1288	153755,129	153755,129	1197644,5	895	1338	ΜΕΤΡΙΑ	5
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 48 & 48 Α	630637,056	175677,466	168357,5712			974672,09	588	1658	ΜΕΤΡΙΑ	7
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 66 & ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑΣ	32453,3501	36059,2779				68512,628	154	445	ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	1
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 162	63200,4509	57933,7466				121134,2	194	624	ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	1,5
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 9 & Ι.ΤΣΕΛΕΠΗ	76533,9775	70156,1461				146690,12	234	627	ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	1,5
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 44	99111,6	91182,672	87218,208			277512,48	345	804	ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	4
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 46 & ΝΟΤΑΡΑ 37	426449,205	392333,269	375275,3004			1194057,8	1305	915	ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	4
ΜΙΝΥΩΝ 13	20684,16	22982,4				43666,56	80	546		1
ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 41 & ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ & ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 73	482799,321	442566,044				925365,36	1140	812		1,5/1,9/2

Με ανοιχτόχρωμα γαλάζιο σημειώνονται οι επαγγελματικές στέγες ενώ με το πιο σκούρο η κατοικίες.

Παράρτημα Αποτελεσμάτων-Γραφημάτων

• ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΑΡΟΥΣΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΕΙΩΝ-ΠΙΝΑΚΑΣ 4.Β

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΗΜΙ-ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΡΟΦΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΗΜΙ-ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΟΦΕΛΟΥΣ	Συν.Κόστος Αποκατάστασης	Έσοδα από πώληση Ισογείου	Έσοδα από πώληση υπογείου	Έσοδα από πώληση ορόφων	Έσοδα από πώληση ημιυπογείου	Συνολικά Έσοδα πωλήσεων	Επιχειρηματικό Όφελος	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου ανά τ.μ
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 86	Κέντρο Πειραιά		82	82	82	1000	0	2020	2020	1800	0,2	246000	165640	0	147600	165640	478880	95776	137104	557
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 110	Κέντρο Πειραιά		235	235	235	1000	0	1800	1800	1800	0,2	705000	423000	0	423000	423000	1269000	253800	310200	440
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 99	Κέντρο Πειραιά			101	303	1000	0	0	2020	1800	0,2	404000	204020	0	545400	0	749420	149884	195536	484
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 97	Κέντρο Πειραιά			102	102	1000	0	0	1800	1800	0,2	204000	183600	0	183600	0	367200	73440	89760	440
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 85 * ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 49	Κέντρο Πειραιά			132	132	1000	0	0	2020	1800	0,2	264000	266640	0	237600	0	504240	100848	139392	528
ΤΣΑΜΑΔΟΥ 15	Κέντρο Πειραιά			266	798	1000	0	0	2020	1800	0,2	1064000	537320	0	1436400	0	1973720	394744	514976	484
ΤΣΑΜΑΔΟΥ 13	Κέντρο Πειραιά			94	188	1000	0	0	2020	1800	0,2	282000	189880	0	338400	0	528280	105656	140624	499
ΖΩΣΙΜΑΔΩΝ 41	Κέντρο Πειραιά			218	218	1000	0	0	1800	1800	0,2	436000	392400	0	392400	0	784800	156960	191840	440
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 146	Κέντρο Πειραιά			154	308	1000	0	0	1800	1800	0,2	462000	277200	0	554400	0	831600	166320	203280	440
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 119	Κέντρο Πειραιά			115	115	1000	0	0	1800	1800	0,2	230000	207000	0	207000	0	414000	82800	101200	440
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 117	Κέντρο Πειραιά			108	108	1000	0	0	1800	1800	0,2	216000	194400	0	194400	0	388800	77760	95040	440
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 86	Κέντρο Πειραιά		73	73	73	1000	0	1800	1800	1800	0,2	219000	131400	0	131400	131400	394200	78840	96360	440
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ 5+5Α+5Β	Κέντρο Πειραιά		104	104	104	1000	0	1800	1800	1800	0,2	312000	187200	0	187200	187200	561600	112320	137280	440
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 121	Κέντρο Πειραιά			191	191	1000	0	0	1800	1800	0,2	382000	343800	0	343800	0	687600	137520	168080	440
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 48 & 48 Α	Κέντρο Πειραιά			196	392	1000	0	0	2020	1800	0,2	588000	395920	0	705600	0	1101520	220304	293216	499
ΠΛΑΤΩΝΟΣ 11	Κέντρο Πειραιά			123	123	1000	0	0	1800	1800	0,2	246000	221400	0	221400	0	442800	88560	108240	440
ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΑΚΗ 116	Κέντρο Πειραιά		263	263	428,5	1000	0	2020	2020	1800	0,2	954500	531260	0	771300	531260	1833820	366764	512556	537
ΔΕΛΗΓΩΡΓΗ 158	Κέντρο Πειραιά			123	123	1000	0	0	1800	1800	0,2	246000	221400	0	221400	0	442800	88560	108240	440
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 120	Κέντρο Πειραιά			334	334	1000	0	0	1800	1800	0,2	668000	601200	0	601200	0	1202400	240480	293920	440
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 155	Κέντρο Πειραιά		43	43	43	1000	0	1800	1800	1800	0,2	129000	77400	0	77400	77400	232200	46440	56760	440
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 155 & ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ	Κέντρο Πειραιά		99	99	99	1000	0	2020	2020	2020	0,2	297000	199980	0	199980	199980	599940	119988	182952	616
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 129	Κέντρο Πειραιά			119	119	1000	0	0	1800	1800	0,2	238000	214200	0	214200	0	428400	85680	104720	440
ΒΟΥΛΓΑΡΗ 127	Κέντρο Πειραιά			124	124	1000	0	0	1800	1800	0,2	248000	223200	0	223200	0	446400	89280	109120	440
ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 6 & ΔΙΣΤΟΜΟΥ 13	Κέντρο Πειραιά			54	54	1000	0	0	1800	1800	0,2	108000	97200	0	97200	0	194400	38880	47520	440
ΖΕΑΣ 105	Κέντρο Πειραιά			41	82	1000	0	0	1800	1800	0,2	123000	73800	0	147600	0	221400	44280	54120	440
ΖΕΑΣ 109	Κέντρο Πειραιά		159	159		1000	0	1800	1800	0	0,2	318000	286200	0	0	286200	572400	114480	139920	440
ΝΟΤΑΡΑ 3	Κέντρο Πειραιά		90	90	90	1000	0	1800	1800	1800	0,2	270000	162000	0	162000	162000	486000	97200	118800	440
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 79	Κέντρο Πειραιά			176	352	1000	0	0	1800	1800	0,2	528000	316800	0	633600	0	950400	190080	232320	440
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 25	Κέντρο Πειραιά			152	152	1000	0	0	1800	1800	0,2	304000	273600	0	273600	0	547200	109440	133760	440

Παράρτημα Αποτελεσμάτων-Γραφημάτων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΗΜΙ-ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΡΟΦΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΗΜΙ-ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΟΦΕΛΟΥΣ	Συν.Κόστος Αποκατάστασης	Έσοδα από πώληση Ισογείου	Έσοδα από πώληση υπογείου	Έσοδα από πώληση ορόφων	Έσοδα από πώληση ημιυπογείου	Συνολικά Έσοδα πωλήσεων	Επιχειρηματικό Όφελος	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου ανά τ.μ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 102	Κέντρο Πειραιά			184	368	1000	0	0	2020	2020	0,2	552000	371680	0	743360	0	1115040	223008	340032	616
ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 13 ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 1 & ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΟΣ 10	Λιμάνι Πειραιά			509	1018	1000	0	0	2000	2000	0,2	1527000	1018000	0	2036000	0	3054000	610800	916200	600
ΦΙΛΩΝΟΣ 75	Λιμάνι Πειραιά			124	124	1000	0	0	1500	1500	0,2	248000	186000	0	186000	0	372000	74400	49600	200
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 8 & ΦΙΛΩΝΟΣ	Λιμάνι Πειραιά			523	1046	1000	0	0	1500	1500	0,2	1569000	784500	0	1569000	0	2353500	470700	313800	200
ΝΟΤΑΡΑ 98	Λιμάνι Πειραιά			131	131	1000	0	0	1500	1500	0,2	262000	196500	0	196500	0	393000	78600	52400	200
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 33	Νεό Φάληρο			134	134	1000	0	0	1900	1900	0,2	268000	254600	0	254600	0	509200	101840	139360	520
ΔΕΛΗΠΩΡΓΗ 1 & Δ.Ο. ΣΚΥΛΙΤΣΗ 4	Νεό Φάληρο			169	338	1000	0	0	1900	1900	0,2	507000	321100	0	642200	0	963300	192660	263640	520
ΘΕΑΤΡΟΥ 11	Νεό Φάληρο		41	41		1000	0	1900	1900	0	0,2	82000	77900	0	0	77900	155800	31160	42640	520
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 35	Νεό Φάληρο			81	81	1000	0	0	1900	1900	0,2	162000	153900	0	153900	0	307800	61560	84240	520
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 33	Νεό Φάληρο			134	134	1000	0	0	1900	1900	0,2	268000	254600	0	254600	0	509200	101840	139360	520
ΔΥΟΒΟΥΝΙΩΤΟΥ 12	Νεό Φάληρο			89	89	1000	0	0	1900	1900	0,2	178000	169100	0	169100	0	338200	67640	92560	520
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 23 & ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 192	Πασαλιμάνι		384	384	768	1000	0	1900	1900	1900	0,2	1536000	729600	0	1459200	729600	2918400	583680	798720	520
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 27 & ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 180	Πασαλιμάνι			490	490	1000	0	0	1900	1900	0,2	980000	931000	0	931000	0	1862000	372400	509600	520
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 192	Πασαλιμάνι			147	294	1000	0	0	1900	1900	0,2	441000	279300	0	558600	0	837900	167580	229320	520
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 165	Πασαλιμάνι			109	109	1000	0	0	1900	1900	0,2	218000	207100	0	207100	0	414200	82840	113360	520
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 161	Πασαλιμάνι			154	308	1000	0	0	2400	2400	0,2	462000	369600	0	739200	0	1108800	221760	425040	920
ΔΕΛΗΠΩΡΓΗ 149	Πασαλιμάνι			110	110	1000	0	0	1900	1900	0,2	220000	209000	0	209000	0	418000	83600	114400	520
ΖΕΑΣ 135 & ΣΩΤ.ΔΙΟΣ	Πασαλιμάνι			51	51	1000	0	0	1900	1900	0,2	102000	96900	0	96900	0	193800	38760	53040	520
ΣΩΤΗΡΟΣ ΔΙΟΣ 64	Πασαλιμάνι			86	86	1000	0	0	1900	1900	0,2	172000	163400	0	163400	0	326800	65360	89440	520
ΦΙΛΩΝΟΣ 58	Τερψιθέα			64	0	1000	0	0	1700	0	0,2	64000	108800	0	0	0	108800	21760	23040	360
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 64	Τερψιθέα			179	716	1000	0	0	1700	1600	0,2	895000	304300	0	1145600	0	1449900	289980	264920	296
ΝΟΤΑΡΑ 115	Τερψιθέα			216	432	1000	0	0	1700	1600	0,2	648000	367200	0	691200	0	1058400	211680	198720	307
ΝΟΤΑΡΑ 116-118 ΦΙΛΩΝΟΣ 119 & ΣΚΟΥΖΕ 7	Τερψιθέα			820	2460	1000	0	0	1700	1600	0,2	3280000	1394000	0	3936000	0	5330000	1066000	984000	300
ΦΙΛΩΝΟΣ 117 + ΝΟΤΑΡΑ 114 (128)	Τερψιθέα			319	638	1000	0	0	1700	1600	0,2	957000	542300	0	1020800	0	1563100	312620	293480	307
ΣΚΟΥΖΕ 17	Τερψιθέα			200	400	1000	0	0	1600	1600	0,2	600000	320000	0	640000	0	960000	192000	168000	280
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 161 &	Τερψιθέα		483	483	483	1000	0	1600	1600	1600	0,2	1449000	772800	0	772800	772800	2318400	463680	405720	280
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 151	Τερψιθέα		308	308	616	1000	0	1600	1600	1600	0,2	1232000	492800	0	985600	492800	1971200	394240	344960	280
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 175-175 Α	Τερψιθέα			141	282	1000	0	0	1600	1600	0,2	423000	225600	0	451200	0	676800	135360	118440	280
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 154	Τερψιθέα		172	172	344	1000	0	1600	1600	1600	0,2	688000	275200	0	550400	275200	1100800	220160	192640	280
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 164	Τερψιθέα			241	482	1000	0	0	1600	1600	0,2	723000	385600	0	771200	0	1156800	231360	202440	280

• Σύγκριση

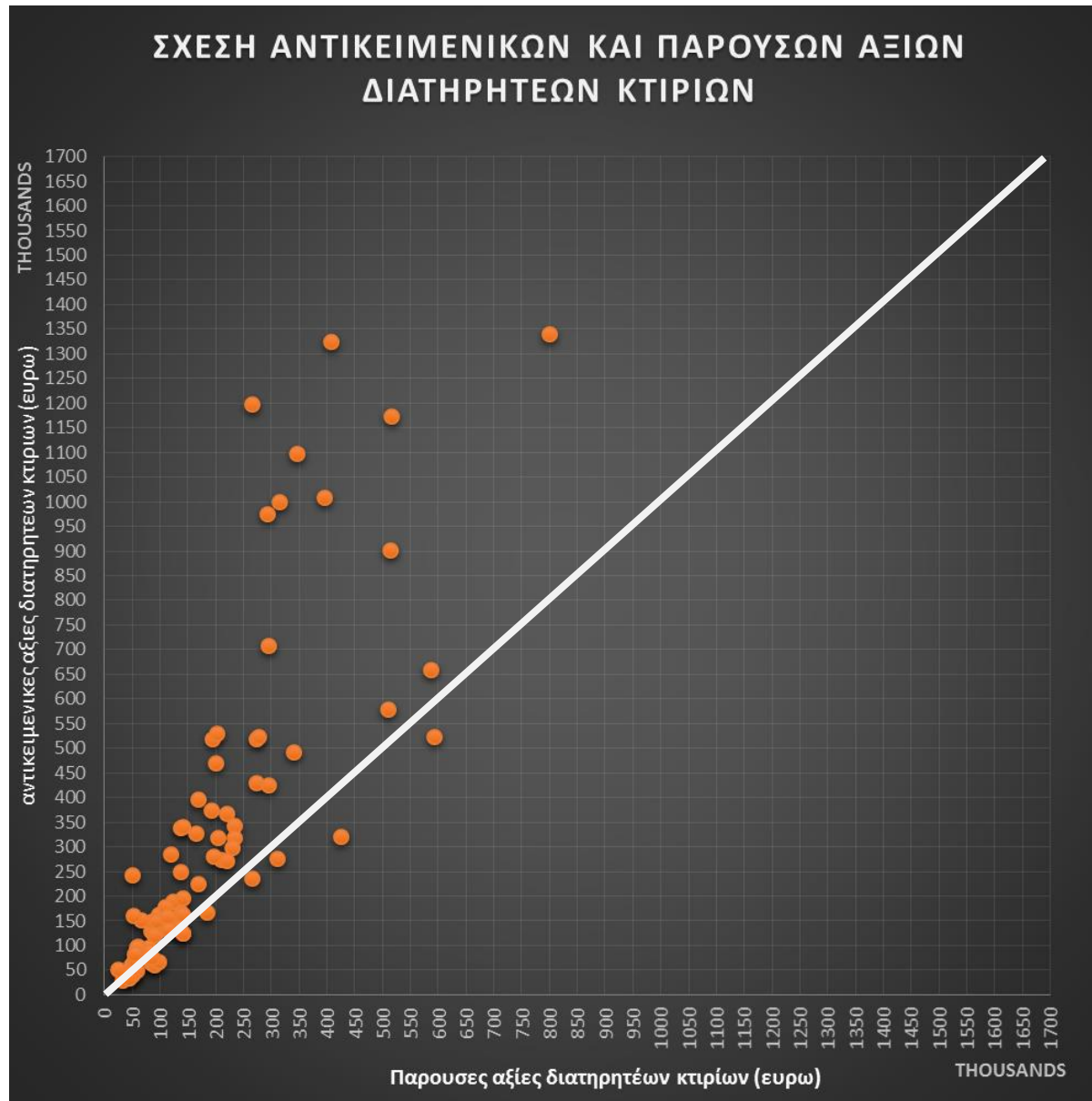
Αντικειμενικών-Εμπορικών Αξιών-ΠΙΝΑΚΑΣ 4.Γ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ	Συν.Κόστος Αποκατάστασης	Συνολικά Έσοδα πωλήσεων	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου	Αντικειμενική Αξία Ακινήτου	Διαφορά Αντικειμενικής και Πραγματικής Αξίας	Μέγεθος Υπέρβασης Εσόδων πωλήσεων επί του Συνολικού Κόστους Αποκατάστασης	Μέγεθος υπέρβασης της Αντικειμενικής έναντι της Παρούσας Αξίας του Ακινήτου	Μέγεθος Υπέρβασης του κόστους αποκατάστασης επί της Παρούσας Αξίας του Ακινήτου
ΛΟΥΚΑ ΡΑΛΛΗ 33	609	Ευαγγελίστρια	609.000	1.035.300	219240	367423	148.183	1,7	1,7	2,8
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 31 Κ 31 Α	338	Ευαγγελίστρια	338.000	574.600	121680	190948	69.268	1,7	1,6	2,8
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 35	282	Ευαγγελίστρια	282.000	507.600	124080	138350	14.270	1,8	1,1	2,3
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ 64	70	Ευαγγελίστρια	70.000	126.000	30800	29733	- 1.067	1,8	1,0	2,3
ΔΕΛΗΓΙΩΡΓΗ 66	228	Ευαγγελίστρια	228.000	387.600	82080	129690	47.610	1,7	1,6	2,8
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 51	220	Ευαγγελίστρια	220.000	374.000	79200	97653	18.453	1,7	1,2	2,8
ΔΙΣΤΟΜΟΥ 59	130	Ευαγγελίστρια	130.000	221.000	46800	61201	14.401	1,7	1,3	2,8
ΝΕΩΡΕΙΩΝ 6	238	Ευαγγελίστρια	238.000	404.600	85680	150044	64.364	1,7	1,8	2,8
ΤΖΑΒΕΛΛΑ 26Α	164	Ευαγγελίστρια	164.000	278.800	59040	98135	39.095	1,7	1,7	2,8
ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ 21	232	Ευαγγελίστρια	232.000	394.400	83520	65149	- 18.371	1,7	0,8	2,8
ΟΜΗΡΙΔΟΥ ΣΚΥΛΙΤΣΗ 25Α+25Β+27Α & ΑΛΙΠΕΔΟΥ 52Α 54	1.128	ΗΣΑΠ	1.128.000	2.143.200	586560	659955	73.395	1,9	1,1	1,9
			ΑΑΠ-161 α/ 30.04.2007		ΒΕΛΙΤΙΩΣΕΙΣ					
ΛΟΥΔΟΒΙΚΟΥ 26	71	ΗΣΑΠ	71.000	134.900	36920	43562	6.642	1,9	1,2	1,9
ΛΟΥΔΟΒΙΚΟΥ 5-7	1.140	ΗΣΑΠ	1.140.000	2.166.000	592800	522969	- 69.831	1,9	0,9	1,9
			μ.σ.δ 120,17 ΙΣΟΓΕΙΟ+154,51 ΟΡΟΦΟΙ σύμφωνα με το ΦΕΚ 3/Δ/1991							
ΜΙΝΥΩΝ 5 Α	97	Καστέλλα	97.000	194.000	58200	50159	- 8.041	2,0	0,9	1,7
ΝΕΩΡΕΙΩΝ 73 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 88	348	Καστέλλα	348.000	696.000	208800	273527	64.727	2,0	1,3	1,7
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ 52 & ΛΟΝΤΟΥ 15-17	134	Καστέλλα	134.000	268.000	80400	72575	- 7.825	2,0	0,9	1,7
ΛΟΝΤΟΥ 13	84	Καστέλλα	84.000	168.000	50400	41265	- 9.135	2,0	0,8	1,7
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 44	310	Κέντρο Πειραιά	310.000	592.100	163680	327217	163.537	1,9	2,0	1,9
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 134	222	Κέντρο Πειραιά	222.000	399.600	97680	163692	66.012	1,8	1,7	2,3
ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΟΥΝΑΡΗ 10 & ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ 1	748	Κέντρο Πειραιά	748.000	1.428.680	394944	1009655	614.711	1,9	2,6	1,9
ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ 11	122	Κέντρο Πειραιά	122.000	233.020	64416	152873	88.457	1,9	2,4	1,9
ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 11	145	Κέντρο Πειραιά	145.000	292.900	89320	61591	- 27.729	2,0	0,7	1,6
ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 9	546	Κέντρο Πειραιά	546.000	1.022.840	272272	519246	246.974	1,9	1,9	2,0
ΖΩΣΙΜΑΔΩΝ 10	184	Κέντρο Πειραιά	184.000	331.200	80960	87763	6.803	1,8	1,1	2,3
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 34	627	Κέντρο Πειραιά	627.000	1.128.600	275880	522962	247.082	1,8	1,9	2,3
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 26	417	Κέντρο Πειραιά	417.000	811.760	232408	342975	110.567	1,9	1,5	1,8
ΦΙΛΩΝΟΣ 15	310	Κέντρο Πειραιά	310.000	558.000	136400	166791	30.391	1,8	1,2	2,3
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 104	438	Κέντρο Πειραιά	438.000	820.520	218416	273468	55.052	1,9	1,3	2,0
			μ.σ.δ 150,835 ΙΣΟΓΕΙΟ +301,67 ΣΕ ΟΡΟΦΟΥΣ σύμφωνα με το ΦΕΚ 350/Δ/1990							
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 98 & ΚΑΡΑΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 38	621	Κέντρο Πειραιά	621.000	1.117.800	273240	431025	157.785	1,8	1,6	2,3
			μ.σ.δ 605 τετραγωνικά μέτρα σύμφωνα με το ΦΕΚ 1096/Δ/1996							

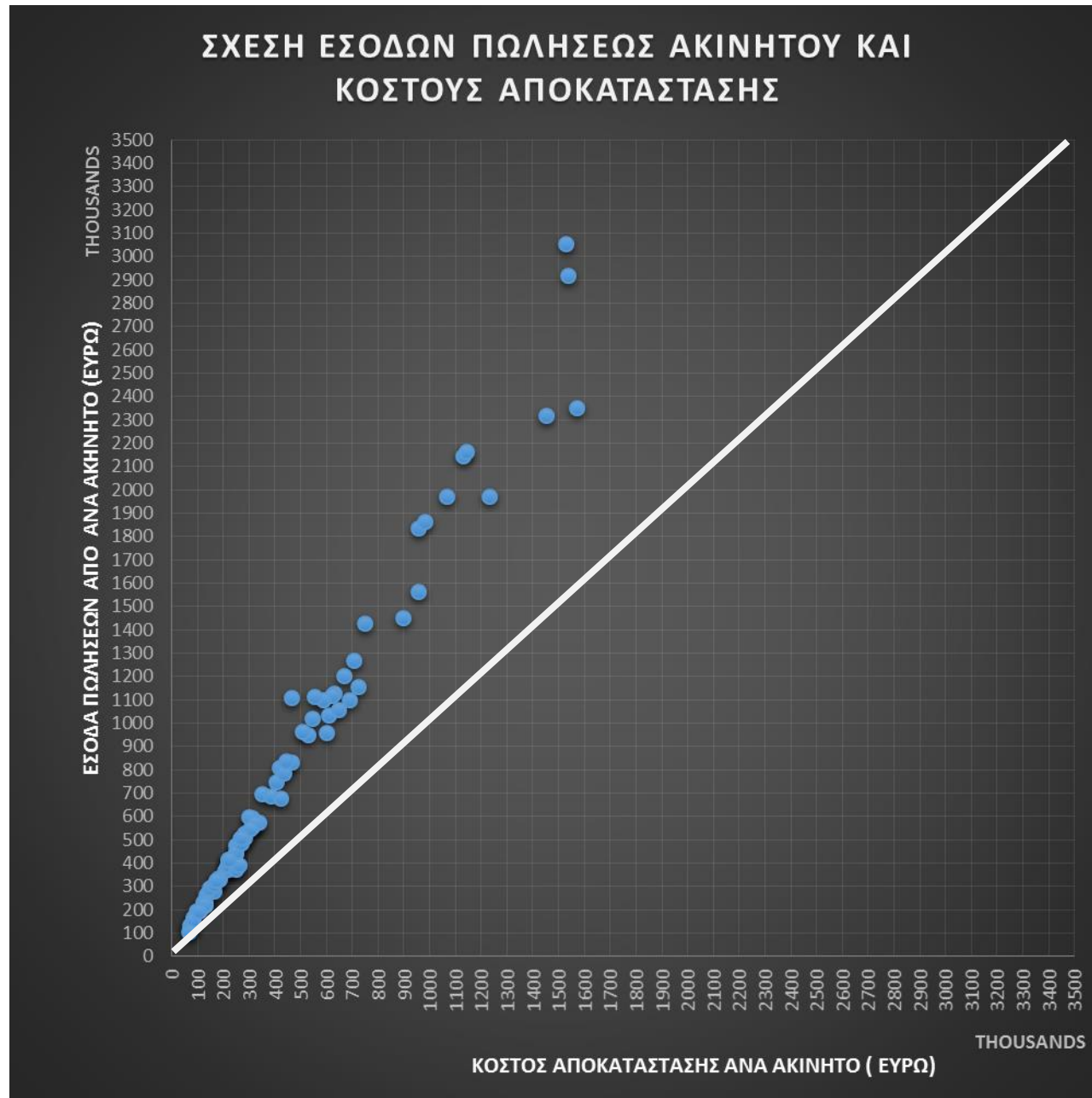
Παράρτημα Αποτελεσμάτων-Γραφημάτων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ	Συν.Κόστος Αποκατάστασης	Συνολικά Έσοδα πωλήσεων	Αξία κτηρίου ως έχει μη ανακατασκευασμένου	Αντικειμενική Αξία Ακινήτου	Διαφορά Αντικειμενικής και Πραγματικής Αξίας	Μέγεθος Υπέρβασης Εσόδων πωλήσεων επί του Συνολικού Κόστους Αποκατάστασης	Μέγεθος υπέρβασης της Αντικειμενικής έναντι της Παρούσας Αξίας του Ακινήτου	Μέγεθος Υπέρβασης του κόστους αποκατάστασης επί της Παρούσας Αξίας του Ακινήτου
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 25	304	Κέντρο Πειραιά	304.000	547.200	133.760	135.585	1.825	1,8	1,0	2,3
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 102	368	Κέντρο Πειραιά	552.000	1.115.040	340.032	493.243	153.211	2,0	1,5	1,6
ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 13 ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 1 & ΑΓΙΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΟΣ 10	1.527	Λιμάνι Πειραιά	1.527.000	3.054.000	916.200	3.220.287	2.304.087	2,0	3,5	1,7
ΦΙΛΩΝΟΣ 75	248	Λιμάνι Πειραιά	248.000	372.000	49.600	243.659	194.059	1,5	4,9	5,0
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 8 & ΦΙΛΩΝΟΣ	1.569	Λιμάνι Πειραιά	1.569.000	2.353.500	313.800	999.566	685.766	1,5	3,2	5,0
ΝΟΤΑΡΑ 98	262	Λιμάνι Πειραιά	262.000	393.000	52.400	161.557	109.157	1,5	3,1	5,0
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 33	268	Νεό Φάληρο	268.000	509.200	139.360	124.907	- 14.453	1,9	0,9	1,9
ΔΕΛΗΓΙΩΡΓΗ 1 & Δ.Ο. ΣΚΥΛΙΤΣΗ 4	507	Νεό Φάληρο	507.000	963.300	263.640	237.752	- 25.888	1,9	0,9	1,9
ΘΕΑΤΡΟΥ 11	82	Νεό Φάληρο	82.000	155.800	42.640	34.831	- 7.809	1,9	0,8	1,9
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 35	162	Νεό Φάληρο	162.000	307.800	84.240	76.266	- 7.974	1,9	0,9	1,9
ΑΙΔΙΝΙΟΥ 33	268	Νεό Φάληρο	268.000	509.200	139.360	124.907	- 14.453	1,9	0,9	1,9
ΔΥΟΒΟΥΝΙΩΤΟΥ 12	178	Νεό Φάληρο	178.000	338.200	92.560	150.838	58.278	1,9	1,6	1,9
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 23 & ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 192	1.536	Πασαλιμάνι	1.536.000	2.918.400	798.720	1.340.168	541.448	1,9	1,7	1,9
ΔΕΥΤΕΡΑΣ ΜΕΡΑΡΧΙΑΣ 27 & ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 180	735	Πασαλιμάνι	980.000	1.862.000	509.600	579.324	69.724	1,9	1,1	1,9
ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 192	441	Πασαλιμάνι	441.000	837.900	229.320	298.990	69.670	1,9	1,3	1,9
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 165	218	Πασαλιμάνι	218.000	414.200	113.360	158.446	45.086	1,9	1,4	1,9
ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 161	462	Πασαλιμάνι	462.000	1.108.800	425.040	322.075	- 102.965	2,4	0,8	1,1
ΔΕΛΗΓΙΩΡΓΗ 149	220	Πασαλιμάνι	220.000	418.000	114.400	132.091	17.691	1,9	1,2	1,9
ΖΕΑΣ 135 & ΣΩΤ.ΔΙΟΣ	102	Πασαλιμάνι	102.000	193.800	53.040	83.304	30.264	1,9	1,6	1,9
ΣΩΤΗΡΟΣ ΔΙΟΣ 64	172	Πασαλιμάνι	172.000	326.800	89.440	120.405	30.965	1,9	1,3	1,9
ΦΙΛΩΝΟΣ 58	64	Τερψιθέα	64.000	108.800	23.040	51.481	28.441	1,7	2,2	2,8
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 64	895	Τερψιθέα	895.000	1.449.900	264.920	1.197.644	932.724	1,6	4,5	3,4
ΝΟΤΑΡΑ 115	648	Τερψιθέα	648.000	1.058.400	198.720	471.377	272.657	1,6	2,4	3,3
ΝΟΤΑΡΑ 116-118 ΦΙΛΩΝΟΣ 119 & ΣΚΟΥΖΕ 7	3.280	Τερψιθέα	3.280.000	5.330.000	984.000	2.620.726	1.636.726	1,6	2,7	3,3
ΦΙΛΩΝΟΣ 117 + ΝΟΤΑΡΑ 114 (128)	957	Τερψιθέα	957.000	1.563.100	293.480	708.342	414.862	1,6	2,4	3,3
ΣΚΟΥΖΕ 17	600	Τερψιθέα	600.000	960.000	168.000	396.619	228.619	1,6	2,4	3,6
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 161 & ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ	1.449	Τερψιθέα	1.449.000	2.318.400	405.720	1.325.816	920.096	1,6	3,3	3,6
ΚΑΡΑΪΣΚΟΥ 151	1.232	Τερψιθέα	1.232.000	1.971.200	344.960	1.099.082	754.122	1,6	3,2	3,6
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 175-175 Α	423	Τερψιθέα	423.000	676.800	118.440	286.786	168.346	1,6	2,4	3,6
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 154	688	Τερψιθέα	688.000	1.100.800	192.640	520.310	327.670	1,6	2,7	3,6
ΑΛΚΙΒΙΑΔΟΥ 164	723	Τερψιθέα	723.000	1.156.800	202.440	531.028	328.588	1,6	2,6	3,6

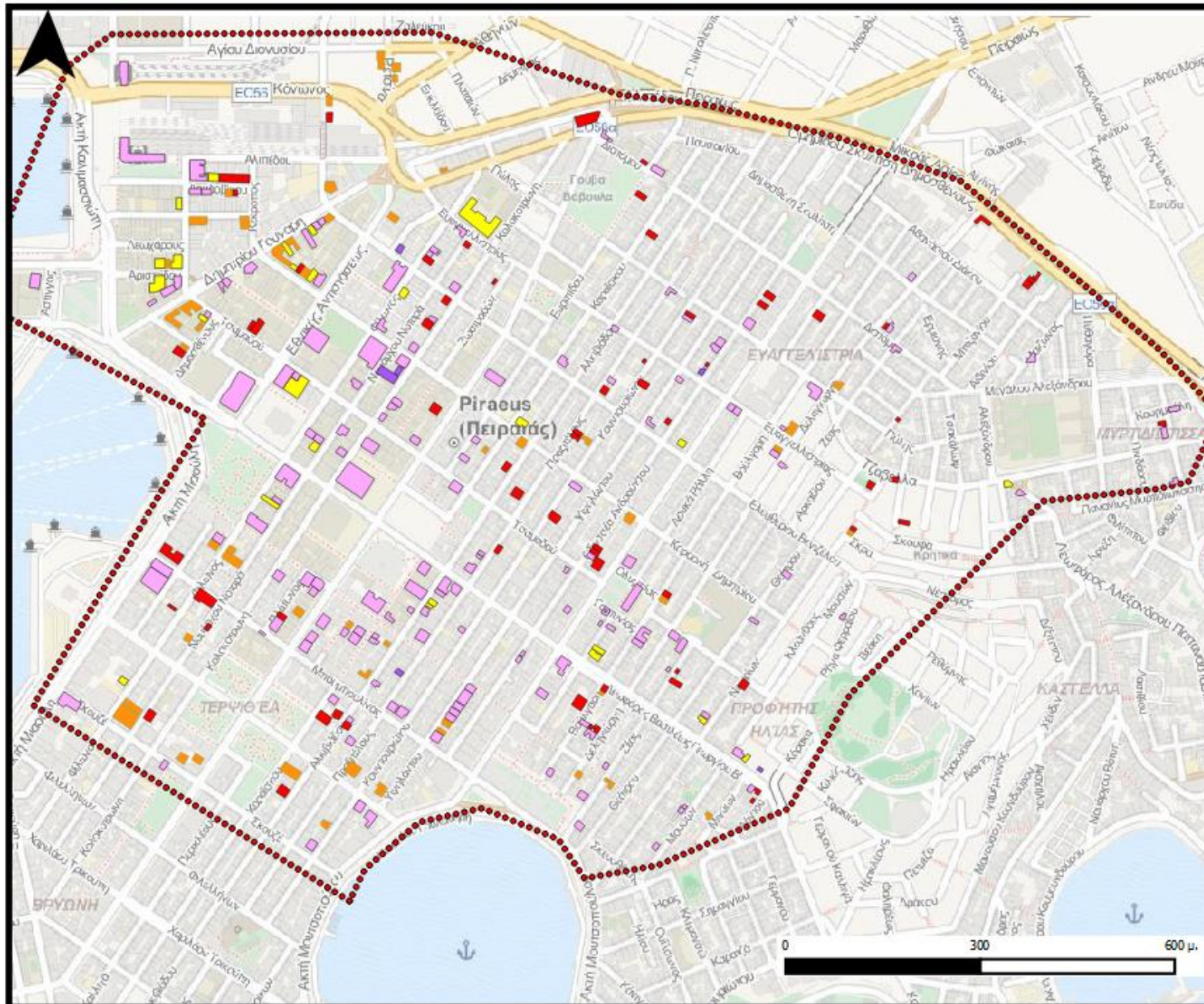
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1- ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ




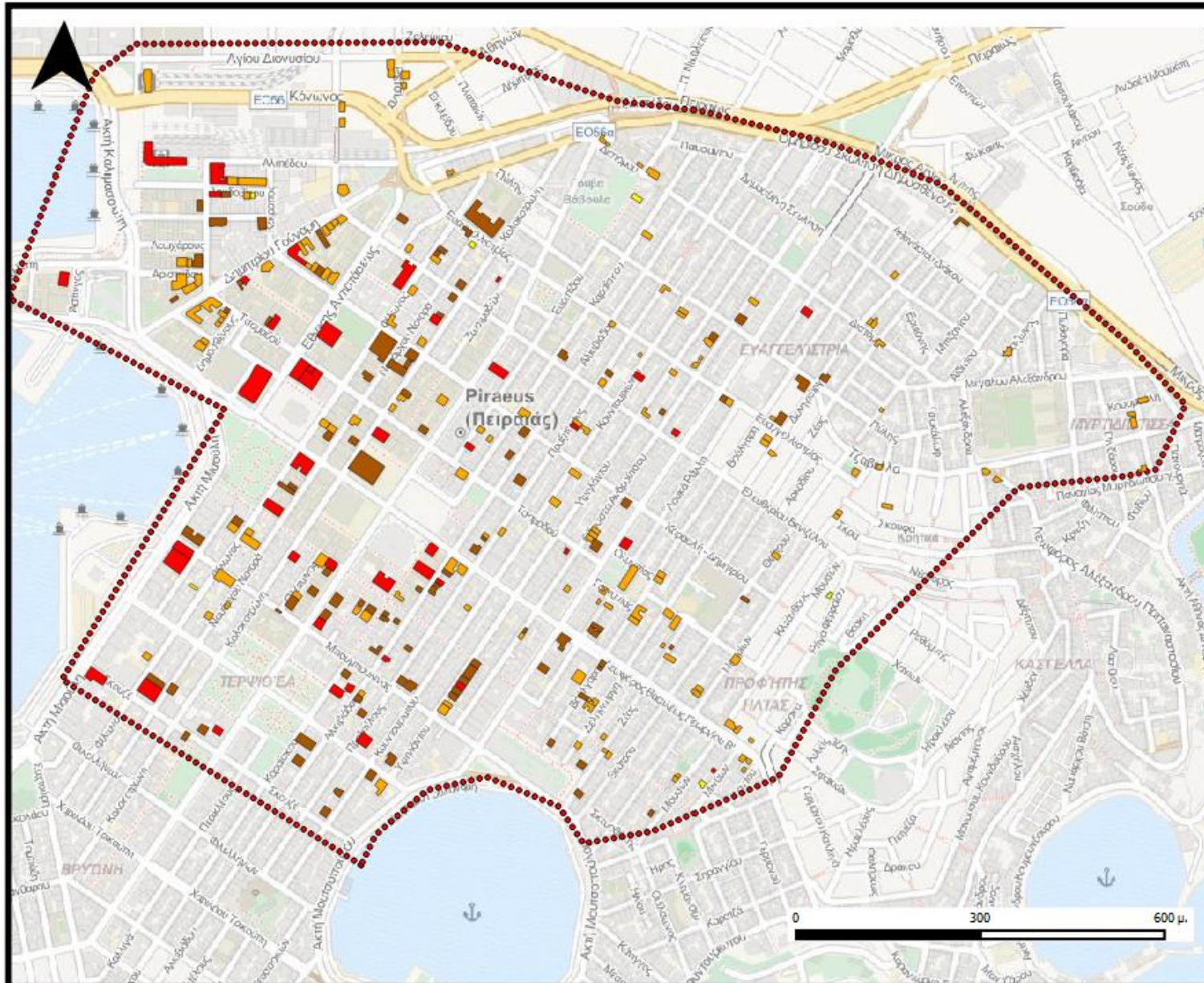
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2: ΣΧΕΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ








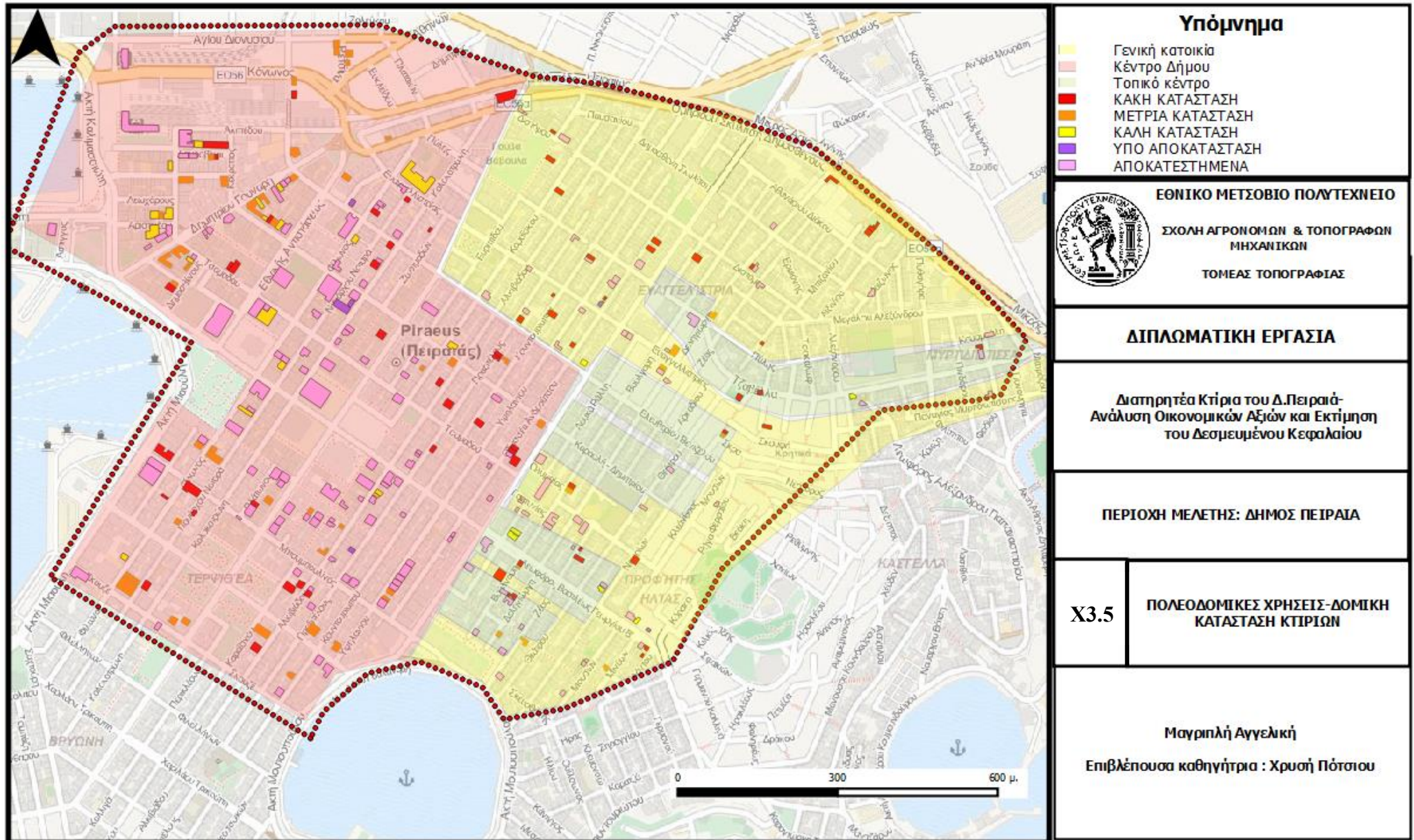
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ

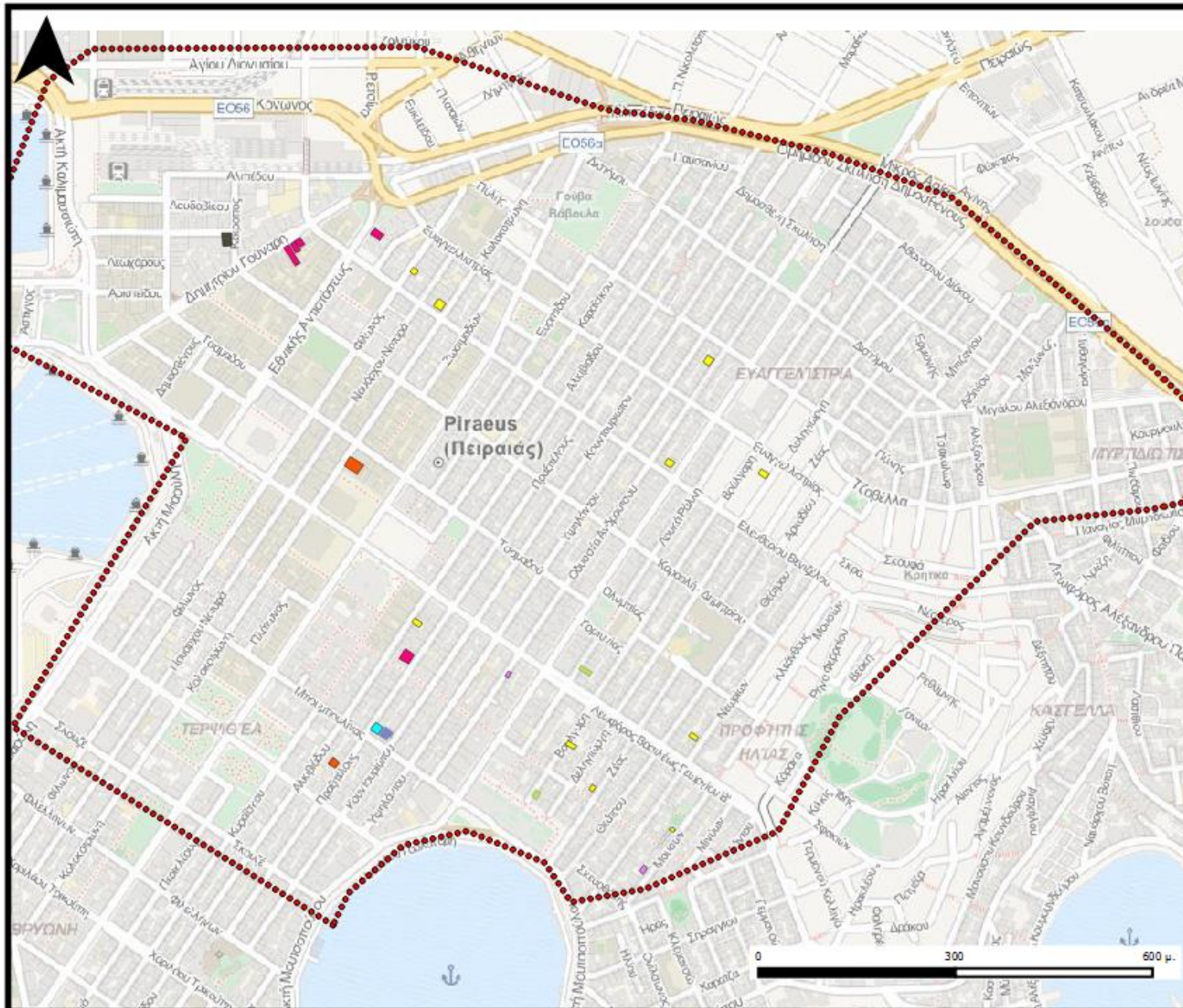



<p>Υπόμνημα</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ΚΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ■ ΜΕΤΡΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ■ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ■ ΥΠΟ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ■ ΑΠΟΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΑ 	
 <p>ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ</p>	
<p>ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ</p>	
<p>Διατηρητέα Κτίρια του Δ.Πειραιά- Ανάλυση Οικονομικών Αξιών και Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου</p>	
<p>ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ</p>	
<p>X 3.3</p>	<p>ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ</p>
<p>Μαγριπλή Αγγελική Επιβλέπουσα καθηγήτρια :Χρυσή Πότισου</p>	

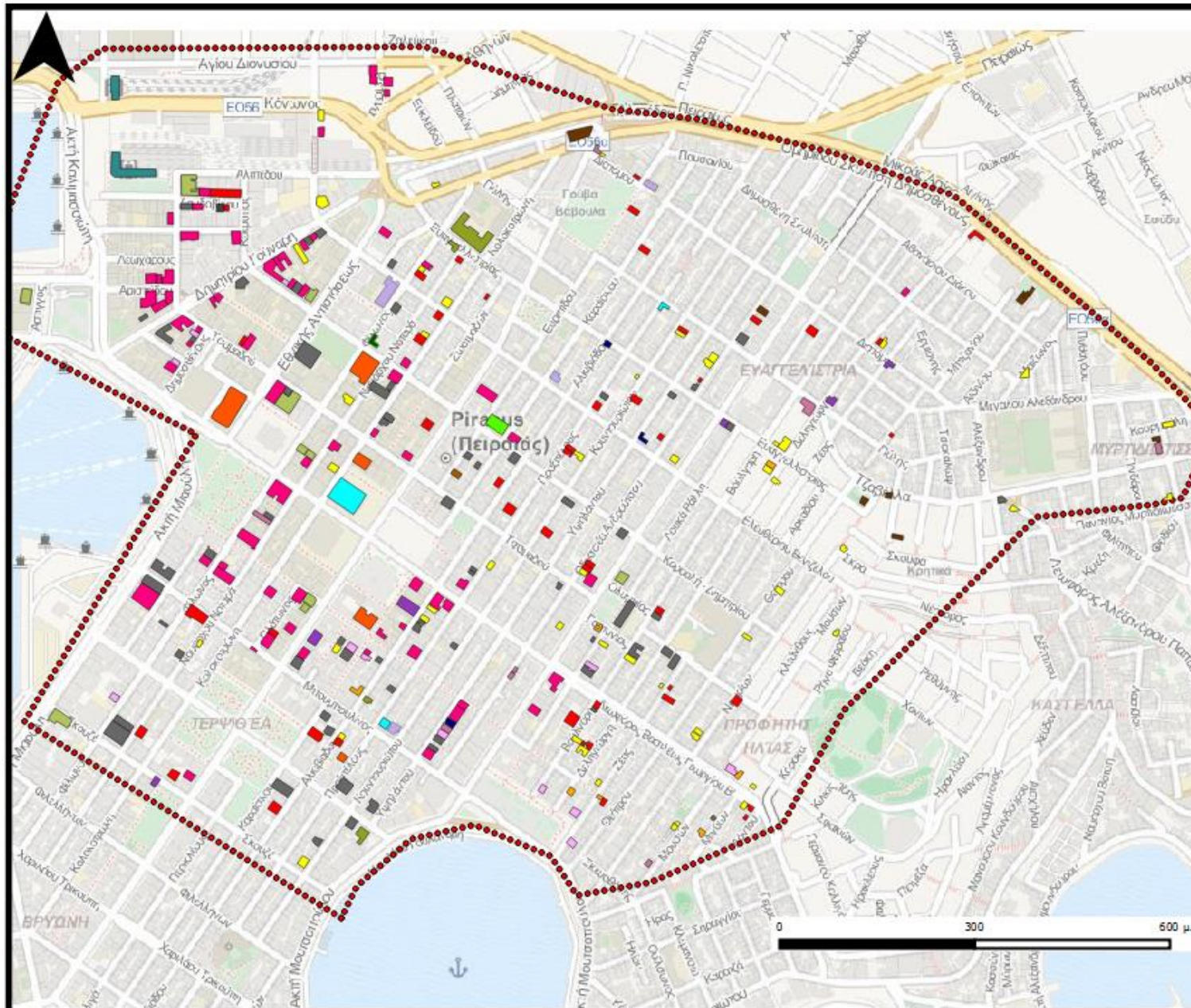


Υπόμνημα	
 ΜΟΝΩΡΟΦΑ  ΔΙΩΡΟΦΑ  ΤΡΙΩΡΟΦΑ  ΠΟΛΥΩΡΟΦΑ	
 ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ	
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
Διατηρητέα Κτίρια του Δ.Πειραιά- Ανάλυση Οικονομικών Αξιών και Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου	
ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ	
X3.4	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
Μαργριλή Αγγελική Επιβλέπουσα καθηγήτρια :Χρυσή Πότισσι	





<p>Υπόμνημα</p> <ul style="list-style-type: none"> αποθήκη εκπαίδευση εμπόριο κατοικία πολιτισμός προσωπικές υπηρεσίες υπηρεσίες χώροι εστίασης-αναψυχής 	
 <p>ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΩΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ</p>	
<p>ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ</p>	
<p>Διατηρητέα Κτίρια του Δ.Πειραιά- Ανάλυση Οικονομικών Αξιών και Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου</p>	
<p>ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ</p>	
<p>X3.6</p>	<p>ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟΥ</p>
<p>Μαγριπλή Αγγελική Επιβλέπουσα καθηγήτρια : Χρυσή Πότσιου</p>	



Υπόμνημα

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| ■ αποθήκη | ■ κενό οικοπέδο |
| ■ γραφεία | ■ κοινωνική προσφορά |
| ■ εγκαταλελειμμένο | ■ ξενοδοχείο |
| ■ εκπαίδευση | ■ πολιτισμός |
| ■ εμπορικό | ■ προσωπικές υπηρεσίες |
| ■ ερείπιο | ■ τράπεζα |
| ■ θρησκευτικός χώρος | ■ υγεία |
| ■ κατοικία | ■ υπηρεσίες |
| ■ κατοικία χωρίς χρήση | ■ υποδομές μεταφορών |
| ■ κενό | ■ χώρος εστίασης-αναψυχής |



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΩΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

**ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Διατηρητέα Κτίρια του Δ.Πειραιά-
Ανάλυση Οικονομικών Αξιών και Εκτίμηση
του Δασμευμένου Κεφαλαίου**

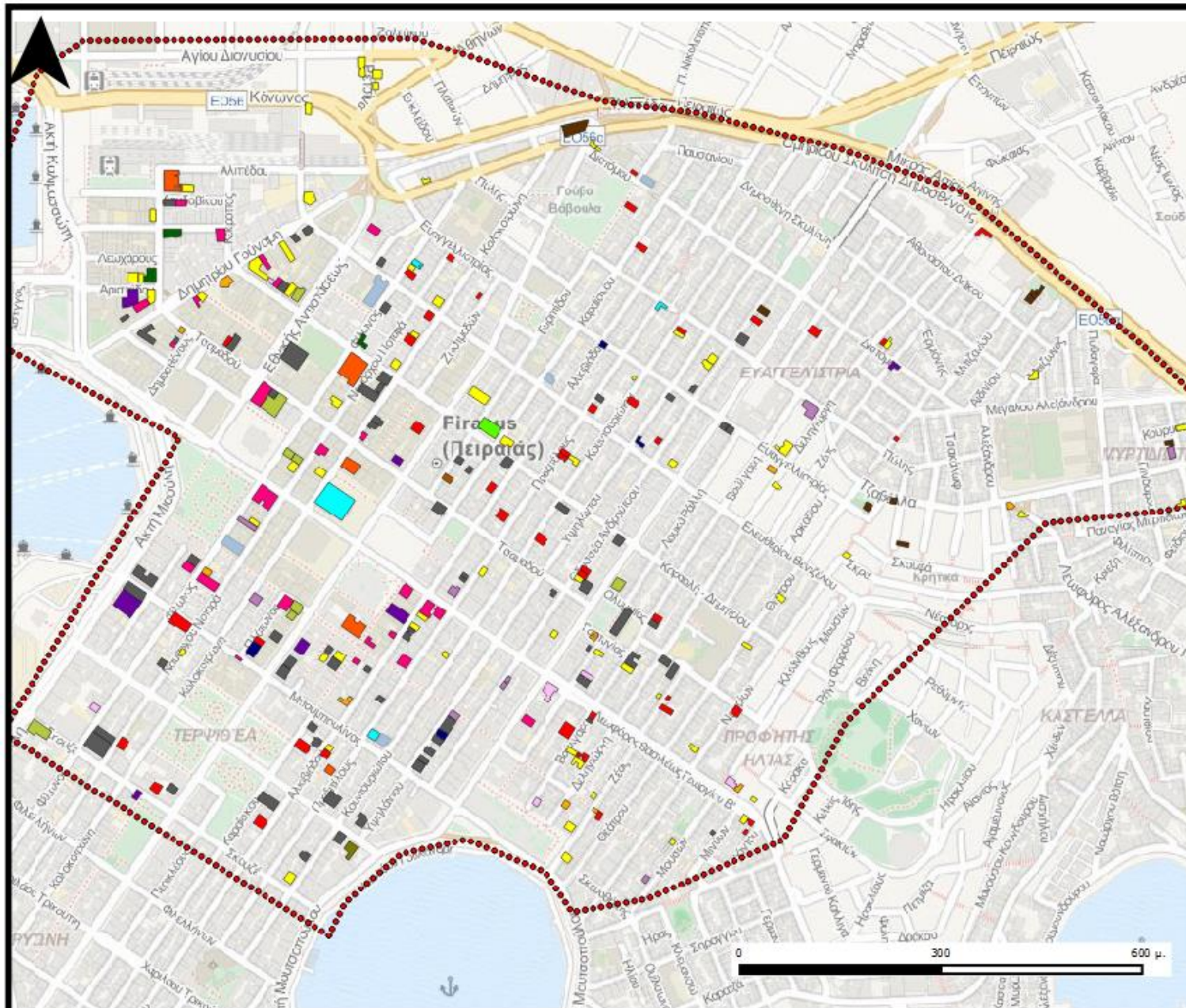
ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ

X3.7

ΧΡΗΣΙΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

Μαγριλή Αγγελική

Επιβλέπουσα καθηγήτρια : Χρυσή Πότσιου



<p>Υπόμνημα</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ γραφεία ■ εγκαταλελειμένο ■ εκπαίδευση ■ εκπόρευση ■ ερείπιο ■ θρησκευτικός χώρος ■ κατοικία ■ κατοικία χωρίς χρήση ■ κενό ■ κενό οικόπεδο ■ κοινωνική προσφορά ■ ξενοδοχείο ■ πολιτισμός ■ προσωπικές υπηρεσίες ■ τράπεζα ■ υγεία ■ υπηρεσίες ■ χώρος εστίασης-αναψυχής 	
 <p>ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΩΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ</p>	
<p>ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ</p>	
<p>Διατηρητέα Κτίρια του Δ. Πειραιά- Ανάλυση Οικονομικών Αξιών και Εκτίμηση του Δεσμευμένου Κεφαλαίου</p>	
<p>ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ</p>	
<p>X3.8</p>	<p>ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΡΟΦΩΝ</p>
<p>Μαγριλή Αγγελική Επιβλέπουσα καθηγήτρια : Χρυσή Πότσιου</p>	

