Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΧΑΝΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
Τηλέφωνο: 2103382236
Fax: 2103617217
E-mail: irinichanou@acci.gr

Αθήνα, 03/05/2018
Αριθ. Πρωτ.: 1167275

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΔΗΛΕΣ Α.Ε.Τ.Τ.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **2252101000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **27/04/2018** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **1378632,** η από 12/03/2018 έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών Νιφορόπουλου Κων/νου και Δεληγιάννη Θεοδώρου σχετικά με την **εκτίμηση της αξίας ακινήτων** της Εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**, το διακριτικό τίτλο **ΔΗΛΕΣ Α.Ε.Τ.Τ.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **2252101000**, η οποία εδρεύει στο Δήμο ΚΗΦΙΣΙΑΣ / ΑΤΤΙΚΗΣ (Δ/νση : ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ 11, ΤΚ 14562, ΚΗΦΙΣΙΑ), προκειμένου να προβεί σε μείωση μετοχικού κεφαλαίου με επιστροφή σε είδος στους μετόχους της (ακίνητα), είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4 του Κ.Ν. 2190/20, όπως ισχύουν σήμερα.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 6599 / 18/04/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ : ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ

Ε Κ Θ Ε Σ Η ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

(ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 9 ΤΟΥ Ν 2190/20

Μαρούσι, Μάρτιος 2018

Προς
Το Διοικητικό Συμβούλιο
της Ανωνύμου εταιρίας
«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Οδός ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ,αρ.11
Πόλη Κηφισιά ,Νομού Αττικής
Αρ.ΓΕΜΗ : 002252101000
ΑΦΜ: 094434348.

Μαρούσι, 12/3/2018

Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.2190/1920

1. ΕΝΤΟΛΗ

Σε εκτέλεση, σχετικής εντολής του ***ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΥ ΔΗΜΗΤ. ΑΝΤ.***, Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»*** και το διακριτικό τίτλο ***«ΔΗΛΕΣ Α.Ε.Τ.Τ.Ε.»,*** που λήφθηκε στα πλαίσια των οριζόμενων του άρθρου 9 του Ν. 2190/20 παρ.4, προβήκαμε στην αποτίμηση (εκτίμηση), δύο ακινήτων της εταιρίας ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».***

Η εταιρία ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»*** προτίθεται να προβεί σε μείωση μέρους του μετοχικού της κεφαλαίου με καταβολή είδους στους μετόχους της (ακίνητα).

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 167/2012 γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ. (μέρος της οποίας παρατίθεται πιο κάτω):

*« Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ανώνυμης εταιρείας με καταβολή είδους στους μετόχους της, αν και δεν προβλέπεται ρητά στον θεσμικό νόμο των ανωνύμων εταιρειών (κ.ν. **2190/1920**), είναι δυνατόν να επιλεγεί, υπό προϋποθέσεις, από το αρμόδιο εταιρικό όργανο με γνώμονα προεχόντως το συμφέρον των πιστωτών της εταιρείας και δευτερευόντως των μετόχων της, αφού συνεκτιμηθούν οι ειδικότερες συνθήκες ρευστότητας της εταιρείας, δηλαδή εάν ενδείκνυται η απόδοση περιουσιακών στοιχείων του «πάγιου ενεργητικού» που προορίζονται για διαρκή εκμετάλλευση, ή του «κυκλοφορούντος ενεργητικού» που χρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση των εργασιών της εταιρείας και την ικανοποίηση των χρηματικών της υποχρεώσεων.*
*Στην περίπτωση όμως αυτή, θα πρέπει πάντοτε, προς μεγαλύτερη διασφάλιση των συμφερόντων των πιστωτών της εταιρείας, **να διενεργείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας των επιστρεφομένων στους μετόχους περιουσιακών στοιχείων του αποδεσμευόμενου ενεργητικού, κατ' ανάλογη εφαρμογή της διαδικασίας αποτίμησης που προβλέπεται στο άρθρο 9 του κ.ν.***

2190/1920 ***για τις εισφορές είδους κατά την ίδρυση ή την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ανώνυμης εταιρείας, είτε από την Επιτροπή της παρ. 1, είτε από τα πρόσωπα της παρ. 4 του άρθρου αυτού****, ώστε να είναι χρονικά επίκαιρη, αφενός διότι η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ετήσιους λογαριασμούς), και ειδικότερα στον Ισολογισμό της ανώνυμης εταιρείας, αποδίδει την αξία των περιουσιακών αυτών στοιχείων κατά το κλείσιμο της συγκεκριμένης εταιρικής χρήσης, και επομένως είναι ενδεχόμενο να διαφέρει κατά τον χρόνο πραγματοποίησης της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, ενώ αφετέρου, υφίσταται πάντοτε ο κίνδυνος εμφάνισης μικρότερης αξίας της πραγματικής, λόγω της αρχής της συντηρητικότητας που εφαρμόζεται υποχρεωτικά κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, και η οποία οδηγεί μοιραία σε υποτίμηση κυρίως, των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού της εταιρείας, με επακόλουθη συνέπεια, μια μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με απόδοση «εν τοις πράγμασι» πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, χωρίς προηγούμενη αποτίμησή τους με διαδικασία ανάλογη εκείνης του όρθρου 9, να συνιστά ενδεχομένως ανεπίτρεπτη διανομή στους μετόχους της αφανών αποθεματικών, που δεν απεικονίζονται λογιστικά στον ισολογισμό, προς βλάβη των συμφερόντων των δανειστών της. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, απαιτείται προηγούμενη αποτίμηση και στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με απόδοση κινητών αξιών και λοιπών μέσων χρηματαγοράς, με την ευρεία έννοια του όρου, συμπεριλαμβανομένων δηλαδή και των παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων, κατ' ανάλογη εφαρμογή της διαδικασίας αποτίμησης του άρθρου 9, ώστε να είναι χρονικά επίκαιρη η εξακρίβωση της αξίας τους, μη αρκούσης εν προκειμένω της αποτίμησης τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, λόγω της αρχής της συντηρητικότητας που εφαρμόζεται, κατά τα προαναφερόμενα, και στους κανόνες αποτίμησης των περιουσιακών αυτών στοιχείων, βάσει των όρθρων 43 και 43γιου θεσμικού νόμου των ανωνύμων εταιρειών……»***

Επίσης, βεβαιώνουμε ότι : Για εμάς τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Νιφορόπουλο Κωνσταντίνο και Δεληγιάννη Θεόδωρο) και για την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών-λογιστών (ΩΡΙΩΝ Α.Ε.Ο.Ε.Λ.), της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από εμάς, ούτε έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»*** και με διακριτικό τίτλο ***«ΔΗΛΕΣ Α.Ε.Τ.Τ.Ε.»*** κατά την τελευταία τριετία.

2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Σκοπός της παρούσης εργασίας, είναι να εκτιμηθεί η αξία δύο ακινήτων της εταιρίας ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»***
Η εκτίμηση της αξίας των δύο ακινήτων διενεργείται για να μπορέσει η εταιρεία ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»*** να προβεί σε μείωση μέρους του μετοχικού της κεφαλαίου με καταβολή είδους *στους/στον μετόχους/ό της (ακίνητα).
Η έκτακτη και αυτόκλητη καθολική γενική συνέλευση των μετόχων της ανώνυμης εταιρείας μπορεί να αποφασίσει με «ομόφωνη» απόφασή της την μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου με ακύρωση των μετοχών που ανήκαν σε ορισμένους μόνον από τους μετόχους της (ανομοιόμορφη μείωση).* **Ν.Σ.Κ. 167/2012

3. ΑΝΑΦΟΡΑ ΜΕΘΟΔΟΥ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΤΗΚΕ.

Για τη μελέτη της εκτίμησης της Εμπορικής Αξίας των ακινήτων της εταιρίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.
Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση του ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, την ηλικία, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.
Τέθηκαν στη διάθεσή μας οι τίτλοι κτήσεων των ακινήτων της εταιρίας (συμβόλαια-οικοδ.άδειες κτλ), τα διπλογραφικά βιβλία και στοιχεία της εταιρίας , το μητρώο των παγίων της εταιρίας , δηλώσεις ακινήτων της εταιρίας και η μελέτη εκτίμησης του εμπειρογνώμονα εκτιμητή ακινήτων Δρ. Νικόλαου Φραγκάκη (Μέλος Μητρώου Εκτιμητών ΥΠ.ΟΙΚ. ΑΜ219) η οποία επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας
,κτλ.
Επίσης λάβαμε υπ' όψιν την πραγματική και νομική κατάσταση των ακινήτων και τα τυχόν βάρη αυτών (τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών), καθώς και: την εμπορικότητα της περιοχής ,τις προοπτικές ανάπτυξης και τις πραγματικές τρέχουσες τιμές.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα δύο ακίνητα περιγράφονται στο υπ' αριθμόν 5.280/24-3-2016 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Πειραιώς, Γεωργίου Μ. Βιτσάρα ως εξής (απόσπασμα από το συμβολαιογραφικό έγγραφο):

1) <u>ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 3 ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 3 ΜΕ STUDIO ΚΑΙ ΠΙΣΙΝΑ):</u>

«ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ
Το τμήμα του ως άνω αγροτεμαχίου που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην εν λόγω κάθετη ιδιοκτησία, εμφαίνεται με τον αριθμό τρία (3) και περιμετρικά με τα στοιχεία δ3-Α72-Α71-Α70-Α69-Α73-Α74-Α75-Α76-Α77-Α78-Α79-Α80-Α81-Α82-Α83-Α55-Α54-Α53-Α52-Α51-Α39-Α40-Α41-Α42-Α43-Α44-Α45-Α46-Α47-Α48-Α49-Α50-δ3, στο ίδιο ως άνω και εδώ προσαρτώμενο από Ιουλίου 2013 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ι. Σταθάκη. Σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό, το εν λόγω τμήμα έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια πενήντα έξι και ογδόντα δύο εκατοστά (556,82) και συνορεύει, Βόρεια επί τεθλασμένης πλευράς Α69-Α73-Α74-Α75-Α76-Α77-Α78-Α79-Α80-Α81-Α82-Α83-Α55, με το υπ' αριθμόν 4 τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην υπ' αριθμόν 4 κάθετη ιδιοκτησία, Ανατολικά επί τεθλασμένης πλευράς δ3-Α72-Α71-Α70-Α69, με κοινόχρηστο τμήμα του ιδίου μείζονος αγροτεμαχίου, διά του οποίου διέρχεται η δ.δ. δουλεία διόδου, Νότια επί πλευράς Α50-δ3, με το υπό στοιχεία ΚΑΕΚ 290852506023 ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστων και Δυτικά - Νοτιοδυτικά εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α55-Α54-Α53-Α52-Α51-Α39, με το υπό στοιχεία Δ1.4 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου και εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α39-Α40-Α41-Α42-Α43-Α44-Α45-Α46-Α47-Α48-Α49-Α50, με το υπ' αριθμόν 2 τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην υπ' αριθμόν 2 κάθετη ιδιοκτησία.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 3
Τα κτίσματα της κάθετης αυτής ιδιοκτησίας, που βρίσκονται όλα εντός του παραπάνω περιγραφόμενου τμήματος αγροτεμαχίου αποκλειστικής της χρήσης, εμφαίνονται σε κάτοψη στα από Δεκεμβρίου 2015 σχεδιαγράμματα αποτυπώσεων Α' και Β' στάθμης, αμφότερα του

Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ι. Σταθάκη, τα οποία, αφού υπογράφηκαν από τους εμφανισθέντες, υπό την ως άνω ιδιότητά τους και εμένα το Συμβολαιογράφο, προσαρτώνται στο παρόν, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες τους, όπως προαναφέρθηκε, αναγράφονται στον ως άνω από Δεκεμβρίου 2015 πίνακα στοιχείων και αναλογιών του ίδιου ως άνω μηχανικού. Στο σώμα των εν λόγω σχεδιαγραμμάτων εμφαίνονται επίσης οι τακτοποιήσεις που έχουν υλοποιηθεί στα κτίσματα, σύμφωνα με τα παρακάτω αναφερόμενα, με το Ν. 4178 / 2013 και επίσης υπάρχει δήλωση του ως άνω μηχανικού (παρ. 4 αρ. 2 της απόφασης 2254, Φ.Ε.Κ. 2184 / 2013), ότι έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και επίσης τα σχεδιαγράμματα αυτά είναι ταυτόσημα με αυτά που θα εισαχθούν σε ηλεκτρονική μορφή στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. Κατά δήλωση των εμφανισθέντων, υπό την ως άνω ιδιότητά τους, τα διαγράμματα αυτά συνοδεύουν την παρακάτω βεβαίωση του Ν. 4178 / 2013 του ως άνω μηχανικού. Η υπό ***στοιχεία ΚΑΤΟΙΚΙΑ 3*** *κάθετη ιδιοκτησία, περιλαμβάνει όλα τα παρακάτω κτίσματα, όπως προαναφέρθηκε, που έχουν συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά διακόσια πέντε και πενήντα εννέα εκατοστά (205,59), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά εκατόν ογδόντα επτά και τριάντα επτά εκατοστά (187,37) αποτελούν χώρους κύριας χρήσης και τα υπόλοιπα μέτρα τετραγωνικά δέκα οκτώ και είκοσι δύο εκατοστά (18,22) αποτελούν χώρους βοηθητικής χρήσης, συνολικό όγκο χώρων κύριας χρήσης μέτρα κυβικά πεντακόσια εβδομήντα οκτώ και είκοσι ένα εκατοστά (578,21) και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του μείζονος αγροτεμαχίου διακόσια πενήντα χιλιοστά (250 / 1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία επί των κοινοχρήστων χρήσεων διακόσια πενήντα χιλιοστά (250 / 1000) και ψήφους διακόσιες πενήντα (250) επί συνόλου χιλίων (1000). Εντός της κάθετης αυτής ιδιοκτησίας υφίστανται:*

α) Μία κατοικία των υπογείου, ισογείου (Α' στάθμης) και ορόφου (Β' στάθμης), η οποία περιλαμβάνει i) το τμήμα της του υπογείου και το τμήμα της του ισογείου (Α' στάθμης), τα οποία βρίσκονται σε συνέχεια το ένα με το άλλο, αλλά λόγω κλίσης του εδάφους αναφέρονται ως υπόγειο και ισόγειο αντίστοιχα, που αποτελείται από καθιστικό - τραπεζαρία - κουζίνα (ενοποιημένα), ένα (1) υπνοδωμάτιο με δικό του λουτρό, W.C., διάδρομο, εσωτερική κλίμακα προς το τμήμα της του ορόφου (Β' στάθμης) και βεράντες, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα επτά και σαράντα πέντε εκατοστά (97,45), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά εξήντα οκτώ και σαράντα πέντε εκατοστά (68,45) έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013 (εκ των οποίων, σύμφωνα με ειδική παρατήρηση στον ως άνω πίνακα, τ.μ. 16,00 προκύπτουν από αλλαγή χρήσης του αρχικού υπογείου της άδειας) και όγκο μέτρα κυβικά διακόσια ενενήντα εννέα και πενήντα οκτώ εκατοστά (299,58) και ii) το τμήμα της του ορόφου (Β' στάθμης), το οποίο αποτελείται από δύο (2) υπνοδωμάτια με δικά τους λουτρά, Χωλ, διάδρομο, εσωτερική κλίμακα προς το τμήμα της του ισογείου (Α' στάθμης) και εξώστες, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα τέσσερα και πενήντα πέντε εκατοστά (74,55), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά σαράντα δύο και πενήντα πέντε εκατοστά (42,55) έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013 και όγκο μέτρα κυβικά διακόσια τριάντα δύο και πενήντα δύο εκατοστά (232,52). Συνεπώς, η κατοικία αυτή έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα δύο (172,00) και συνολικό όγκο μέτρα κυβικά πεντακόσια τριάντα δύο και δέκα εκατοστά (532,10).

β) Ένα υπόγειο studio (στούντιο) -κάτωθι της βεράντας-, το οποίο αποτελείται από έναν (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα πέντε και τριάντα επτά εκατοστά (15,37), τα οποία όλα έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013 και όγκο μέτρα κυβικά σαράντα έξι και έντεκα εκατοστά (46,11). Τέλος, στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία και εντός του τμήματος αγροτεμαχίου, αποκλειστικής της χρήσεως, υφίσταται πισίνα επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριάντα (30,00), μηχανοστάσιο πισίνας επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δέκα (10,00), δεξαμενή πισίνας επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δύο και σαράντα εκατοστών (2,40) και δεξαμενή νερού επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πέντε και ογδόντα δύο εκατοστών (5,82), τα οποία έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013. Επίσης στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία και εντός του τμήματος

αγροτεμαχίου, αποκλειστικής της χρήσης, υφίστανται τέσσερα (4) υπαίθρια ασκεπή πάρκινγκ, ήτοι τα υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο ένα (Ρ-1), Ρο κεφαλαίο δύο (Ρ-2), Ρο κεφαλαίο τρία (Ρ-3) και Ρο κεφαλαίο τέσσερα (Ρ-4), που απεικονίζονται στο ως άνω και εδώ προσαρτώμενο από Ιουλίου 2013 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ι. Σταθάκη, η επιφάνεια των οποίων συμπεριλαμβάνεται στο εν λόγω τμήμα αγροτεμαχίου, που ανήκει στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία και δεν προσαυξάνει την επιφάνεια του τμήματος αυτού. **»**

2) <u>ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 4 ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 4 ΜΕ STUDIO ΚΑΙ ΠΙΣΙΝΑ):</u>

«*ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ*

Το τμήμα του ως άνω αγροτεμαχίου που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην εν λόγω κάθετη ιδιοκτησία, εμφαίνεται με τον αριθμό τέσσερα (4) και περιμετρικά με τα στοιχεία Α56-Α57-Α58-Α59-Α60-Α61-Α62-Α63-Α64-Α65-Α66-Α67-Α68-Α69-Α73-Α74-Α75-Α76-Α77-Α78-Α79-Α80-Α81-Α82-Α83-Α55-Α33-Α34-Α16-Α17-Α99-Α98-Α97-Α96-Α95-Α94-Α93-Α92-Α91-Α90-Α89-Α88-Α87-Α86-Α85-Α84-Α56, στο ίδιο ως άνω και εδώ προσαρτώμενο από Ιουλίου 2013 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ι. Σταθάκη. Σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό, το εν λόγω τμήμα έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά επτακόσια ογδόντα ένα και εξήντα οκτώ εκατοστά (781,68) και συνορεύει, Βόρεια εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α16-Α17, με το υπό στοιχεία ΚΑΕΚ 290852506008 ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστων, εν μέρει επί πλευράς Α56-Α57-Α58-Α59-Α60, με το υπό στοιχεία Δ1.1 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου και εν μέρει επί πλευράς Α98-Α97, με το υπό στοιχεία Δ1.2 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, Ανατολικά εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α99-Α98, με το υπό στοιχεία Δ1.1 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α97-Α96-Α95 και επί τεθλασμένης πλευράς Α67-Α68-Α69, με κοινόχρηστο τμήμα του ιδίου μείζονος αγροτεμαχίου, δια του οποίου διέρχεται η δ.δ. δουλεία διόδου, εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α61 -Α62-Α63-Α64-Α65-Α66-Α67, με το υπό στοιχεία Δ1.1 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α84-Α56, με το υπό στοιχεία Δ1.1 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου και εν μέρει επί πλευράς Α73-Α74, με το υπ' αριθμόν 3 τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην υπ' αριθμόν 3 κάθετη ιδιοκτησία, Νότια εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α90-Α89-Α88-Α87-Α86-Α85-Α84 και επί τεθλασμένης πλευράς Α94-Α95, με το υπό στοιχεία Δ1.1 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου και εν μέρει επί πλευράς Α69-Α73 και επί τεθλασμένης πλευράς Α74-Α75-Α76-Α77 και επί πλευράς Α78-Α79, με το υπ' αριθμόν 3 τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην υπ' αριθμόν 3 κάθετη ιδιοκτησία και Δυτικά εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α90-Α91-Α92-Α93-Α94, με το υπό στοιχεία Δ1.1 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, εν μέρει επί πλευράς Α77-Α78 και επί τεθλασμένης πλευράς Α79-Α80-Α81-Α82-Α83-Α55, με το υπ' αριθμόν 3 τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην υπ' αριθμόν 3 κάθετη ιδιοκτησία, εν μέρει επί πλευράς Α55-Α33, με το υπό στοιχεία Δ1.4 κοινόχρηστο τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου και εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς Α33-Α34-Α16, με το υπ' αριθμόν 1 τμήμα του μείζονος αγροτεμαχίου, που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στην υπ' αριθμόν 1 κάθετη ιδιοκτησία. Ειδικά συμφωνείται και ορίζεται ότι από το μείζον τμήμα του αγροτεμαχίου, που ανήκει στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία, το υπό τα στοιχεία Α33-Α55-Α56-Α84-Α33 μερικότερο τμήμα του, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριάντα πέντε και πενήντα οκτώ εκατοστών (35,58), θα πρέπει να είναι πάντα ελεύθερο και θα επιτρέπεται από αυτό και μόνο, η διέλευση οχημάτων και πεζών, από και προς τις λοιπές κάθετες ιδιοκτησίες.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 4

Τα κτίσματα της κάθετης αυτής ιδιοκτησίας, που βρίσκονται όλα εντός του παραπάνω περιγραφόμενου τμήματος αγροτεμαχίου αποκλειστικής της χρήσης, εμφαίνονται σε κάτοψη στα από Δεκεμβρίου 2015 σχεδιαγράμματα αποτυπώσεων Α' και Β' στάθμης, αμφότερα του

Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ι. Σταθάκη, τα οποία, αφού υπογράφηκαν από τους εμφανισθέντες, υπό την ως άνω ιδιότητά τους και εμένα το Συμβολαιογράφο, προσαρτώνται στο παρόν, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες τους, όπως προαναφέρθηκε, αναγράφονται στον ως άνω από Δεκεμβρίου 2015 πίνακα στοιχείων και αναλογιών του ίδιου ως άνω μηχανικού. Στο σώμα των εν λόγω σχεδιαγραμμάτων εμφαίνονται επίσης οι τακτοποιήσεις που έχουν υλοποιηθεί στα κτίσματα, σύμφωνα με τα παρακάτω αναφερόμενα, με το Ν. 4178 / 2013 και επίσης υπάρχει δήλωση του ως άνω μηχανικού (παρ. 4 αρ. 2 της απόφασης 2254, Φ.Ε.Κ. 2184 / 2013), ότι έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και επίσης τα σχεδιαγράμματα αυτά είναι ταυτόσημα με αυτά που θα εισαχθούν σε ηλεκτρονική μορφή στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. Κατά δήλωση των εμφανισθέντων, υπό την ως άνω ιδιότητά τους, τα διαγράμματα αυτά συνοδεύουν την παρακάτω βεβαίωση του Ν. 4178 / 2013 του ως άνω μηχανικού. Η υπό στοιχεία ΚΑΤΟΙΚΙΑ 4 κάθετη ιδιοκτησία, περιλαμβάνει όλα τα παρακάτω κτίσματα, όπως προαναφέρθηκε, που έχουν συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά διακόσια δέκα και δέκα τρία εκατοστά (210,13), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά εκατόν ενενήντα ένα και εβδομήντα οκτώ εκατοστά (191,78) αποτελούν χώρους κύριας χρήσης και τα υπόλοιπα μέτρα τετραγωνικά δέκα οκτώ και τριάντα πέντε εκατοστά (18,35) αποτελούν χώρους βοηθητικής χρήσης, συνολικό όγκο χώρων κύριας χρήσης μέτρα κυβικά εξακόσια ένα και εξήντα ένα εκατοστά (601,61) και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του μείζονος αγροτεμαχίου διακόσια πενήντα χιλιοστά (250 / 1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία επί των κοινοχρήστων χρήσεων διακόσια πενήντα χιλιοστά (250 / 1000) και ψήφους διακόσιες πενήντα (250) επί συνόλου χιλίων (1000). Εντός της κάθετης αυτής ιδιοκτησίας υφίστανται:

α) Μία κατοικία των υπογείου, ισογείου (Α' στάθμης) και ορόφου (Β' στάθμης), η οποία περιλαμβάνει i) το τμήμα της του υπογείου και το τμήμα της του ισογείου (Α' στάθμης), τα οποία βρίσκονται σε συνέχεια το ένα με το άλλο, σε ελαφρώς διαφορετικά επίπεδα, αλλά λόγω κλίσης του εδάφους αναφέρονται ως υπόγειο και ισόγειο αντίστοιχα, που αποτελείται από τραπεζαρία - καθιστικό (ενοποιημένα), κουζίνα, ένα (1) υπνοδωμάτιο με δικό του λουτρό, έτερο υπνοδωμάτιο με δικό του W.C., έτερο W.C., διαδρόμους, εσωτερικές κλίμακες και βεράντες, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν τριάντα τρία και τριάντα επτά εκατοστά (133,37), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά ενενήντα επτά και ογδόντα επτά εκατοστά (97,87) έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013 (εκ των οποίων, σύμφωνα με ειδική παρατήρηση στον ως άνω πίνακα, τ.μ. 20,50 προκύπτουν από αλλαγή χρήσης του αρχικού υπογείου της άδειας) και όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εννέα και ενενήντα τρία εκατοστά (409,93) και ii) το τμήμα της του ορόφου (Β' στάθμης), το οποίο αποτελείται από ένα (1) υπνοδωμάτιο με δικό του λουτρό, διάδρομο, εσωτερική κλίμακα προς το τμήμα της του ισογείου (Α' στάθμης) και εξώστη, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τριάντα επτά και επτά εκατοστά (37,07), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά δέκα επτά και επτά εκατοστά (17,07) έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013 και όγκο μέτρα κυβικά εκατόν είκοσι δύο και τριάντα τρία εκατοστά (122,33). Συνεπώς, η κατοικία αυτή έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα και σαράντα τέσσερα εκατοστά (170,44) και συνολικό όγκο μέτρα κυβικά πεντακόσια τριάντα δύο και είκοσι έξι εκατοστά (532,26).

β) Ένα ισόγειο studio (στούντιο), το οποίο αποτελείται από έναν (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι ένα και τριάντα τέσσερα εκατοστά (21,34), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά δέκα έξι και εξήντα οκτώ εκατοστά (16,68) προϋφίστανται του έτους 1955, τα δε λοιπά μέτρα τετραγωνικά τέσσερα και εξήντα έξι εκατοστά (4,66) έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013 και όγκο μέτρα κυβικά εξήντα εννέα και τριάντα πέντε εκατοστά (69,35).

Τέλος, στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία και εντός του τμήματος αγροτεμαχίου, αποκλειστικής της χρήσεως, υφίσταται πισίνα επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι οκτώ και είκοσι οκτώ εκατοστών (28,28), μηχανοστάσιο πισίνας επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δέκα (10,00), δεξαμενή πισίνας επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δύο και πενήντα τριών εκατοστών (2,53) και

δεξαμενή νερού επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πέντε και ογδόντα δύο εκατοστών (5,82), τα οποία όλα έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4178 / 2013.
Επίσης στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία και εντός του τμήματος αγροτεμαχίου, αποκλειστικής της χρήσης, υφίστανται τρία (3) υπαίθρια ασκεπή πάρκινγκ, ήτοι τα υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο πέντε (Ρ-5), Ρο κεφαλαίο έξι (Ρ-6) και Ρο κεφαλαίο επτά (Ρ-7), που απεικονίζονται στο ως άνω και εδώ προσαρτώμενο από Ιουλίου 2013 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ι. Σταθάκη, η επιφάνεια των οποίων συμπεριλαμβάνεται στο εν λόγω τμήμα αγροτεμαχίου, που ανήκει στην κάθετη αυτή ιδιοκτησία και δεν προσαυξάνει την επιφάνεια του τμήματος αυτού.»

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ακίνητα που περιγράφονται ανωτέρω (σημ.4 της παρούσας) ανήκουν στην εταιρία ***«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ,*** είναι ελεύθερα βαρών όπως εμφαίνεται και από το ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ αρ.πρωτ 409 ημερομηνία 7/3/2018, ΚΑΕΚ 290852506132/4/0 και 290852506132/3/0.
Είναι δηλωμένα στη << ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ όπως έχει δηλωθεί έως την 07/03/2018 στη Δ.Ο.Υ Φ.Α.Ε ΑΘΗΝΩΝ>> και περιλαμβάνονται στα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης (ισοζύγιο γενικής λογιστικής, αναλυτικό μητρώο παγίων).
Σημειώνεται ότι τα ακίνητα εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία και στην δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α, με τις κάτωθι αξίες :

ΑΞΙΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΜΗΤΡΩΟ ΠΑΓΙΩΝ 31/12/2016			**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΦΙΑ**	**ΑΞΙΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Κ.Α ΛΟΓ/ΜΟΥ	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ**		
11.00.0004	ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ Νο3	266.792,08	188.461,35	345.000,00
11.00.0005	ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΓ.ΛΑΖΑΡΟΣ Νο4	272.969,20	211.475,88	354.000,00
	Σύνολο	**539.761,28**	**399.937,23**	**699.000,00**

Λαμβανομένων υπ'οψιν των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων αυτών (από τη Δ.Ο.Υ) , τις αξίες κτήσης τους (από το μητρώο παγίων της εταιρίας), τη μελέτη εκτίμησης του εμπειρογνώμονα εκτιμητή ακινήτων Δρ. Νικόλαου Φραγκάκη (Μέλος Μητρώου Εκτιμητών ΥΠ.ΟΙΚ. ΑΜ219) η οποία και επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας ,την πραγματική και νομική κατάσταση των ακινήτων καθώς και την εμπορικότητα της περιοχής ,τις προοπτικές ανάπτυξης και τις πραγματικές τρέχουσες τιμές.

Αποτιμούμε τα ακίνητα ως εξής:

ΑΚΙΝΗΤΟ	**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)**
Κατοικία 3	345.000
Κατοικία 4	354.000
ΣΥΝΟΛΟ	**699.000**

Η εύρεση της οποίας (αξίας) περιγράφεται αναλυτικά στη μελέτη εκτίμησης του εμπειρογνώμονα εκτιμητή ακινήτων Δρ. Νικόλαου Φραγκάκη , η οποία και επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας.

6. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ – ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, εκτιμούμε ότι :
Η αξία των δύο ακινήτων της εταιρίας *«ΔΗΛΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»* ανέρχεται σε εξακόσιες ενενήντα εννέα χιλιάδες ευρώ (699.000€) και αναλύονται σε : α) αξία ακινήτου (κατοικία 3) 345.000 ευρώ και β) αξία ακινήτου (κατοικία 4) 354.000 ευρώ.

Τέλος, είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση είτε επεξήγηση επί των ανωτέρω θεμάτων.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	**Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**
Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος	**Δεληγιάννης Θεόδωρος**
Α.Μ ΣΟΕΛ 16541	**Α.Μ ΣΟΕΛ 31341**

ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ
Ανεξάρτητο Μέλος της AGN International
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ Εταιρείας: 146
Βλαχερνών 10, Τ.Κ. 15124, Μαρούσι.

Συνημμένα

« ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ : « ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ – ΘΕΣΗ ΛΑΖΑΡΟΣ ΜΥΚΟΝΟΣ » , η οποία εκδόθηκε από την εταιρεία ΤΕΜΚΕ Ε.Π.Ε και υπογράφεται από τον Πολιτικό Μηχανικό Δρ. Νικόλαο Φραγκάκη.

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

« ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ»
ΘΕΣΗ ΛΑΖΑΡΟΣ, ΜΥΚΟΝΟΣ»

03 ΜΑΡΤΙΟΥ 2018

ΔΗΛΕΣ ΑΕΤΤΕ
Υπόψιν: κ. Δημ. Αμοργιανού
Προσωπικό & Εμπιστευτικό

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ	
Κωδικός Έργου:	Valuations-2018-NF-DILES AETTE
Ημερομηνία σύνταξης:	03-03-2018
Έκδοση:	1
Όνομα Αρχείου:	Valuation DILES-version 1

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ....5
1.1 Ανάθεση....5
1.2 Αυτοψία....5
1.3 Μεθοδολογία & Δεδομένα της εκτίμησης....5
1.4 Ορισμός αξίας....6
1.5 Πρότυπα εκτίμησης....6
1.6 Αντικείμενο εκτίμησης....7
1.7 Σκοπός εκτίμησης....7
1.8 Γενικές αρχές....7
1.9 Παραδοχές και Πηγές Πληροφοριών....7
1.10 Προσκομισθέντα Στοιχεία....9
1.11 Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων....9
1.12 Δήλωση αντικειμενικότητας....10
1.13 Πιστοποίηση εκτίμησης....10
1.14 Έκταση αυτοψίας....10
1.15 Εκτιμητική Αβεβαιότητα....11
2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ....12
3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ....13
4. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ....14
4.1 Κτιριολογικό Πρόγραμμα / Γενικά Κατασκευαστικά Χαρακτηριστικά....14
4.1.1 Κατοικία με αριθμό 4....14
4.1.2 Κατοικία με αριθμό 3....15
4.2 Οικόπεδο....16
5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ....17
6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ....17
7. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ....18
7.1 Έρευνα αγοράς κατοικιών....18
7.2 Συγκριτικά Στοιχεία....18

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

8. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 24

8.1 Βάση εκτίμησης 24

8.2 Επιλογή μεθοδολογίας εκτίμησης 24

8.3 Περιγραφή μεθοδολογίας εκτίμησης 24

8.4 Προσδιορισμός Εμπορικής αξίας ακινήτου 25

9. ΣΥΝΟΨΗ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 28

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Ανάθεση

Σύμφωνα με την από 28/02/2018 εντολή σας στην οποία μας αναθέσατε την εκτίμηση της Αγοραίας – Εμπορικής Αξίας **(Market Value)** των ακινήτων – αυτοτελών κατοικιών που βρίσκεται στην περιοχή του Λαζάρου, Μυκόνου, προβήκαμε στην εκτίμησή του, θεωρώντας ως ημέρα της εκτίμησης (κρίσιμος χρόνος) την **02/03/2018**.

1.2 Αυτοψία

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο από εκτιμητή της εταιρείας μας στις **02/03/2018** με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.

Η επίσκεψη στο ακίνητο και την κοντινή προς αυτό περιοχή πραγματοποιείται σε επιλεκτική βάση και μόνο. Η παρούσα έκθεση δεν εξαντλεί το θέμα αυτό.

1.3 Μεθοδολογία & Δεδομένα της εκτίμησης

Πραγματοποιήσαμε τη μελέτη εκτίμησης της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιώντας ως βάση της εκτίμησης τη **Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων.**

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση του ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, την ηλικία, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

1.4 Ορισμός αξίας

Η **Εμπορική – Αγοραία Αξία (Market Value)** είναι η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί πώληση της ιδιοκτησίας τοις μετρητοίς και χωρίς περιορισμούς, κατά την χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου πωλητή / αγοραστή

β) Ότι πριν την δικαιοπραξία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά, για τη συμφωνία της τιμής και τους όρους πώλησης, καθώς και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης,

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των αξιών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά την στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης,

δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψιν τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την απόκτηση του, και

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

1.5 Πρότυπα εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο Εγχειρίδιο Εκτιμήσεων που εκδίδεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας (RICS), τα πρότυπα της Επιτροπής Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA).

1.6 Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης αφορά σε αυτοτελείς κατοικίες στην περιοχή του Λαζάρου, Μυκόνου. Αναφέρεται σε πλήρη κυριότητα των εξεταζόμενων ακινήτων.

1.7 Σκοπός εκτίμησης

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για εσωτερική χρήση του εντολέα.

1.8 Γενικές αρχές

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.)
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

1.9 Παραδοχές και Πηγές Πληροφοριών

Κατά την διαδικασία της παρούσας εκτίμησης υιοθετήσαμε μια σειρά από παραδοχές, ενώ βασιστήκαμε σε συγκεκριμένες πηγές πληροφοριών, σύμφωνα με τα παρακάτω :

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, όπως υποθήκη, προσημείωση ή άλλο

περιορισμό επαχθούς φύσεως που θα μπορούσε να επηρεάσει την εκτίμηση της πραγματικής εμπορικής του αξίας.

β) Δεν προχωρήσαμε σε αποτύπωση ή σχετικούς ελέγχους ώστε να διαπιστώσουμε την αντοχή της κατασκευής και θεωρήσαμε ότι τόσο το έδαφος, όσο και το κτίριο δεν παρουσιάζουν αποσάθρωση ή δομικά και μορφολογικά μειονεκτήματα. Ομοίως θεωρήσαμε ότι δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά τις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το υφιστάμενο κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.

γ) Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

δ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης/αγοράς του ακινήτου. (Γενικά δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.)

ε) Δεν προχωρήσαμε σε καμία επιμέτρηση ή άλλου είδους ταυτοποίηση της επιφάνειας του ακινήτου και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα εμβαδά που προκύπτουν από τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.

στ) Θεωρούμε ότι τα δεδομένα που μας προσκομίστηκαν είναι ορθά και επισημαίνεται ότι οι προσδιορισθείσες Αξίες βασίζονται σε στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα και χορηγήθηκαν από κρατικές υπηρεσίες. Κατά συνέπεια, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης των αξιών σε περίπτωση που μας παρασχεθούν νεότερα στοιχεία. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Η εταιρεία

«ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ» δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

ζ) Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν έχουν ληφθεί υπόψη μισθωτικές δεσμεύσεις, βάρη, πρόστιμα, τέλη, πρόστιμα από νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, εισφορές κ.λ.π., εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο. Γενικά θεωρήθηκε ότι δεν υφίσταται οικονομικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας που εξετάζεται.

η) Το ακίνητο θεωρείται ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά (κενό), ανεξάρτητα από το υφιστάμενο καθεστώς ιδιοκτησίας ή μίσθωσης.

θ) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου και συσχέτιση μεταξύ της κατάστασης που προβλέπει η οικοδομική άδεια και της σημερινής κατάστασης.

1.10 Προσκομισθέντα Στοιχεία

Τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν από τον εντολέα για το υπό μελέτη ακίνητο είναι τα παρακάτω:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία Ιούλιος 2013 του Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Σταθάκη.
2. Σχέδια κατόψεων αποτύπωσης με ημερομηνία Δεκέμβριος 2015 του Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Σταθάκη.
3. Δήλωση Ν.4178/2013 με Α/Α 2088146.
4. Δήλωση Ν.4178/2013 με Α/Α 2088157.
5. Τίτλος με αριθμό 5.280/2016 του συμβολαιογράφου Πειραιώς Γεωργίου Βιτσάρα.

1.11 Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθυνόμενα αποκλειστικά στον παραλήπτη για την αποκλειστική του χρήση. Κατά συνέπεια, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της

έκθεσης έναντι τρίτων σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Παρόλα αυτά, πριν την οποιαδήποτε αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος της παρούσας ή των παραρτημάτων της, καθώς και πριν την αναφορά κειμένων ή εντύπων σε συγκεκριμένα σημεία της παρούσας μελέτης, επιβάλλεται εκ των προτέρων η γραπτή έγκριση της εταιρίας ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ, είτε αναφέρεται στη δημοσίευση το όνομα της εταιρίας, είτε όχι, και ανεξάρτητα από το κατά πόσον η παρούσα έκθεση ή τα τμήματα της θα συνδυαστούν με άλλες εκθέσεις.

Η παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνει πληροφορία επενδυτικού περιεχομένου και παρέχεται αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς. Τόσο ο παραλήπτης της έκθεσης, όσο και τρίτοι δεν πρέπει να βασιστούν σε αυτή κατά την αξιολόγηση της σκοπιμότητας οποιασδήποτε επένδυσης. Η παρούσα έκθεση, επίσης, δεν αποτελεί ανάλυση, επιβεβαίωση συναλλαγής ή προσφορά ή προώθηση προσφοράς για αγορά/ πώληση οποιωνδήποτε ακινήτων.

1.12 Δήλωση αντικειμενικότητας

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου και δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης συμφερόντων, η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μια ανεξάρτητη μελέτη εκτίμησης για το συγκεκριμένο ακίνητο.

1.13 Πιστοποίηση εκτίμησης

Η εκτίμηση εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards – IVS). Εκπονήθηκε από ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή.

1.14 Έκταση αυτοψίας

Όλες οι παρατηρήσεις που σημειώνονται από τον εκτιμητή κατά τη διάρκεια της αυτοψίας βασίζονται σε οπτική μακροσκοπική παρατήρηση και μόνο, και δεν

εξαντλούν το θέμα της επιθεώρησης του ακινήτου. Κατ' επέκταση, δεν ελέγχεται η κατάσταση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου και η στατική του επάρκεια.

Επιπρόσθετα, δεν επιθεωρήθηκαν τμήματα του κτιρίου που είναι καλυμμένα ή επενδεδυμένα και στα οποία δεν υπάρχει οπτική επαφή, καθώς και τμήματα στα οποία δεν μας εξασφαλίστηκε η πρόσβαση. Σε κάθε περίπτωση, θεωρήθηκε ότι τα τμήματα αυτά συντηρούνται επαρκώς και βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Γενικά θεωρήθηκε ότι το κτίριο είναι καλά σχεδιασμένο και κατασκευασμένο σύμφωνα με όλους του κανόνες της τέχνης και της τεχνικής.

1.15 Εκτιμητική Αβεβαιότητα

Η εκτίμηση της αξίας των παγίων στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων, είναι ασυνήθιστα δύσκολη στην παρούσα συγκυρία, καθώς εξαιτίας της οικονομικής αστάθειας της Ελλάδας, έχουν μειωθεί σε μεγάλο βαθμό οι δικαιοπραξίες που λαμβάνουν χώρα.

Σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο Εγχειρίδιο Εκτιμήσεων – σημείωμα 5 που εκδίδεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας (RICS Red Book 2012 – Guidance Note 5 Valuation Uncertainty), "Αστάθεια αγοράς ακινήτων πραγματοποιείται όταν μη προβλέψιμα μακροοικονομικά γεγονότα επιδρούν ξαφνικά και βίαια στην αγορά. Η συνέπεια των γεγονότων αυτών μπορεί να είναι ο πανικός πωλήσεων ή αγορών ή το πάγωμα των πράξεων μέχρι να γίνει ορατή η επίδραση των γεγονότων σε μακροπρόθεσμη βάση."

Η συνεχιζόμενη παγκόσμια μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση έχει επιδράσει σημαντικά και στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα να παρατηρείται έλλειψη εμπιστοσύνης στην αγορά ακινήτων και να έχει ουσιαστικά παγώσει ο συγκεκριμένος τομέας. Κάτω από τις συνθήκες που επικρατούν, οι οποίες είναι άγνωστο πότε θα ομαλοποιηθούν, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποκτά

επιπρόσθετη δυσκολία, καθώς πρέπει να στηρίζεται κυρίως σε ζητούμενες τιμές ή σε πράξεις προηγούμενων χρονικών περιόδων που πραγματοποιήθηκαν υπό διαφορετικές συνθήκες, παρά σε πρόσφατες δικαιοπραξίες.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω στοιχεία, επισημαίνεται ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με το μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν. Υπό το πρίσμα αυτό, η εκτιμώμενη αξία υποστηρίζεται επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως, συνίσταται η επανεκτίμηση της αξίας του ακινήτου ανά τακτά χρονικά διαστήματα και η μεταβολή της έκθεσης εάν αλλάξουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον σε σχέση με τον κρίσιμο χρόνο της παρούσας έκθεσης.

2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στην ειδική θέση «Βουνάκια» της περιοχής του Λαζάρου στη Μύκονο και υπάγεται στο Δήμο Μυκόνου. Ο Άγιος Λάζαρος βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού και αναπτύσσεται στο δυτικό τμήμα του κόλπου της Ψαρρού και στο ανατολικό τμήμα του κόλπου του Ορνού. Το εκτιμώμενο ακίνητο απέχει απόσταση 450 μέτρων περίπου από την παραλία της Ψαρρού και αναπτύσσεται σε ύψωμα, με αποτέλεσμα να διαθέτει ωραία πανοραμική θέα προς τη θάλασσα.

Η Ψαρού είναι μια από τις πιο δημοφιλείς παραλίες της Μυκόνου κυρίως λόγω της μικρής σχετικά της απόσταση (4,5 χλμ.) από τη Χώρα και λόγω της προστασίας που προσφέρει στους λουόμενους από τους έντονους βόρειους ανέμους του καλοκαιριού. Πρόκειται για όμορφη, αμμώδη παραλία, που κάθε χρόνο συγκεντρώνει χιλιάδες τουρίστες. Παρουσιάζεται ως ιδιαίτερα καλά οργανωμένη με υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και παροχές. Στα ανατολικά της παραλίας της Ψαρού αναπτύσσεται η παραλία του Πλατύ Γιαλού, η οποία χαρακτηρίζεται περισσότερο ως παραλία «οικογενειακών καταστάσεων».

Η περιοχή του Λαζάρου βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και παρουσιάζει τυπική ρυμοτομία για εκτός σχεδίου περιοχή της Μυκόνου. Η δόμηση αναπτύσσεται γενικά άναρχα, ενώ οι δρόμοι που εξυπηρετούν το δευτερεύον οδικό δίκτυο είναι γενικά μέσου πλάτους, αλλά με καλή βατότητα. Η περιοχή παρουσιάζει γενικά μέση πυκνότητα δόμησης. Στην περιοχή του Λαζάρου εντοπίζονται κυρίως ιδιωτικές κατοικίες, καθώς και αρκετά τουριστικά καταλύματα. Ο Άγιος Λάζαρος παρουσιάζει αξιόλογη τουριστική ανάπτυξη, καθώς βρίσκεται σε μικρή σχετικά απόσταση από τη Χώρα της Μυκόνου και γειτνιάζει με ωραία και ιδιαίτερα δημοφιλή παραλία.

Η άμεση του ακινήτου περιοχή γνωρίζει αργό ρυθμό ανάπτυξης-κατασκευής νέων κτιρίων, ο οποίος οφείλεται στο μειωμένο ενδιαφέρον από ιδιώτες για ανέγερση ιδιωτικών παραθεριστικών κατοικιών, καθώς και από επαγγελματίες για αξιοποίηση των διαθέσιμων γηπέδων, εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης της Ελλάδας που έχει πλήξει και την αγορά ακίνητης περιουσίας. Ως εκ τούτου, παρατηρείται μικρή οικοδομική δραστηριότητα.

Η πρόσβαση στο εκτιμώμενο ακίνητο από τη Χώρα της Μυκόνου εξυπηρετείται από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, το οποίο είναι γενικά καλό, με αποτέλεσμα η πρόσβαση να θεωρείται ως εύκολη.

3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ

Η περιοχή του Λαζάρου, όπως και γενικά οι παραθαλάσσιες περιοχές της Μυκόνου που διαθέτουν ωραίες παραλίες για κολύμπι παρουσίασαν σημαντική ανάπτυξη κατά την περίοδο 2004-2009, η οποία αποδεικνύεται από τη σημαντική οικοδομική δραστηριότητα και τη μεγάλη αύξηση των αγοραίων αξιών που καταγράφηκαν. Κατά την περίοδο αυτή, ανεγέρθηκαν πολλά τουριστικά καταλύματα (συγκροτήματα διαμερισμάτων και ξενοδοχείων), συγκροτήματα κατοικιών τύπου μεζονέτας, καθώς και ιδιωτικές κατοικίες υψηλής ποιότητας κατασκευής τύπου

βίλας. Οι περισσότερες κατασκευές υλοποιήθηκαν κατά την περίοδο αυτή με οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί με παλαιότερο πολεοδομικό καθεστώς, δηλαδή προς της ισχύος του ΦΕΚ 243 / Δ / 2005.

Η εξέλιξη όμως των περιοχών αυτών έχει επιβραδυνθεί σημαντικά τα τελευταία οκτώ χρόνια, ως συνέπεια της επιβράδυνσης της Ελληνικής οικονομίας. Η οικονομική κρίση που εμφανίστηκε στην Ελλάδα το 2008 και συνεχίζεται έως σήμερα έχει επηρεάσει σημαντικά και την αγορά ακίνητης περιουσίας, με αποτέλεσμα την αναβολή ή ακόμη και ακύρωση σημαντικών κατασκευαστικών έργων. Δεν εντοπίστηκε σήμερα κάποιο σημαντικό έργο ανάπτυξης που θα αναβαθμίσει την εικόνα της περιοχής και θα επηρεάσει μεσοπρόθεσμα τις εμπορικές αξίες των ακινήτων. Επιπρόσθετα, το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς καθιστά απαγορευτική κάθε νέα οικοδομική δραστηριότητα μεγάλης κλίμακας και δυσχεραίνει σημαντικά την περαιτέρω αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής του Λαζάρου.

Συνοψίζοντας, μολονότι η περιοχή δεν μπορεί να χαρακτηρισθεί ως πλήρως ανεπτυγμένη, οι προοπτικές εξέλιξής της χαρακτηρίζονται ως ουδέτερες.

4. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

4.1 Κτιριολογικό Πρόγραμμα / Γενικά Κατασκευαστικά Χαρακτηριστικά

Εντός του γηπέδου έχει ανεγερθεί συγκρότημα τεσσάρων ανεξάρτητων κατοικιών. Το συγκρότημα ανεγέρθηκε δυνάμει της υπ'αριθμόν 101/2002 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Σύρου και εκτιμάται ότι αποπερατώθηκε το 2005.

4.1.1 Κατοικία με αριθμό 4

Η κατοικία με αριθμό 4 χωροθετείται στη βορειοανατολική πλευρά του γηπέδου. Αναπτύσσεται σε δυο στάθμες που επικοινωνούν εσωτερικά με κλίμακα. Η Α' στάθμη συνολικής επιφάνειας 133,37 τ.μ. περιλαμβάνει την κύρια είσοδο, καθιστικό

– τραπεζαρία, κουζίνα, δυο κοιτώνες τύπου master με εσωτερικά W.C. ή λουτρό και ένα ανεξάρτητο W.C. επισκεπτών. Η συγκεκριμένη στάθμη περιέχει και εσωτερική ανισοσταθμία. Η Β' στάθμη συνολικής επιφάνειας 37,07 τ.μ. αποτελείται από έναν κοιτώνα με εσωτερικό λουτρό. Η συνολική επιφάνεια της κατοικίας ανέρχεται σε 170,44 τ.μ.

Στα βόρεια της κατοικίας υφίσταται ανεξάρτητη κατοικία τύπου στούντιο συνολικής επιφάνειας 21,34 τ.μ.

Ο περιβάλλων χώρος της κατοικίας είναι επιμελώς διαμορφωμένος με πλακοστρώσεις – δαπεδοστρώσεις, βεράντες επί εδάφους εν μέρει στεγασμένες με πέργκολες και οριοθετημένες με πέτρινες πεζούλες, ενώ έχει κατασκευαστεί κολυμβητική δεξαμενή επιφάνειας 28,28 τ.μ. με μηχανοστάσιο επιφάνειας 10,00 τ.μ. Στον περιβάλλοντα χώρο εντοπίζονται ακόμη δεξαμενή νερού επιφάνειας 5,82 τ.μ. και δεξαμενή πισίνας επιφάνειας 2,53 τ.μ. Λόγω της επικλινούς μορφολογίας του εδάφους, για την κυκλοφορία των περιβάλλοντα χώρο έχουν διαμορφωθεί διάφορες υπαίθριες κλίμακες. Στον περιβάλλοντα χώρο έχουν ακόμη διαμορφωθεί τρεις θέσεις στάθμευσης οχημάτων.

Η εξεταζόμενη κατοικία με αριθμό 4 διαθέτει την αποκλειστική χρήση τμήματος γηπέδου συνολικής επιφάνειας 781,68 τ.μ. Έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο 250/1000.

4.1.2 **Κατοικία με αριθμό 3**

Η κατοικία με αριθμό 3 χωροθετείται στα δυτικά της κατοικίας με αριθμό 4. Αναπτύσσεται σε δυο στάθμες που επικοινωνούν εσωτερικά με κλίμακα. Η Α' στάθμη συνολικής επιφάνειας 97,45 τ.μ. περιλαμβάνει την κύρια είσοδο, καθιστικό – τραπεζαρία, κουζίνα, έναν κοιτώνα τύπου master με εσωτερικό λουτρό και ένα ανεξάρτητο W.C. επισκεπτών. Η στάθμη γειτνιάζει με βραχώδη έκταση με αποτέλεσμα οι εξωτερικοί τοίχοι του W.C., του κοιτώνα και του λουτρού να είναι

διαμορφωμένοι με βράχους. Η Β' στάθμη συνολικής επιφάνειας 74,55 τ.μ. αποτελείται από δυο κοιτώνες, χωλ και λουτρό. Η συνολική επιφάνεια της κατοικίας ανέρχεται σε 172,00 τ.μ.

Κάτωθεν της βεράντας της στάθμης Α' έχει διαμορφωθεί ανεξάρτητη κατοικία τύπου στούντιο συνολικής επιφάνειας 15,37 τ.μ.

Ο περιβάλλων χώρος της κατοικίας είναι επιμελλώς διαμορφωμένος με πλακοστρώσεις – δαπεδοστρώσεις, βεράντες επί εδάφους εν μέρει στεγασμένες με πέργκολες και οριοθετημένες με πέτρινες πεζούλες, ενώ έχει κατασκευαστεί κολυμβητική δεξαμενή επιφάνειας 30,00 τ.μ. με μηχανοστάσιο επιφάνειας 10,00 τ.μ. Στον περιβάλλοντα χώρο εντοπίζονται ακόμη δεξαμενή νερού επιφάνειας 5,82 τ.μ. και δεξαμενή πισίνας επιφάνειας 2,40 τ.μ. Λόγω της επικλινούς μορφολογίας του εδάφους, για την κυκλοφορία των περιβάλλοντα χώρο έχουν διαμορφωθεί διάφορες υπαίθριες κλίμακες. Στον περιβάλλοντα χώρο έχουν ακόμη διαμορφωθεί τρεις θέσεις στάθμευσης οχημάτων.

Η εξεταζόμενη κατοικία με αριθμό 3 διαθέτει την αποκλειστική χρήση τμήματος γηπέδου συνολικής επιφάνειας 556,82 τ.μ. Έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο 250/1000.

4.2 Οικόπεδο

Το γήπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί το συγκρότημα κατοικιών καταλαμβάνει συνολική επιφάνεια 6.854,62 τ.μ. σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα και τον τίτλο που προσκομίστηκε. Η γηπεδική έκταση διαθέτει πρόσοψη στα βορειοανατολικά επί πλευράς μήκους 16,25 μέτρων με αγροτικό δρόμο.

Εις βάρος της γηπεδικής έκτασης υφίσταται δουλεία διόδου συνολικής επιφάνειας 306,54 τ.μ. Μέρος της δουλείας διόδου είναι διαστρωμένο με σκυρόδεμα, ενώ το υπόλοιπο τμήμα παραμένει χωμάτινο, διαμορφωμένο ως χωματόδρομος.

Το γήπεδο βρίσκεται σε θέση μέτριας κλίσης μορφολογίας εδάφους. Παρουσιάζεται σήμερα ως οριοθετημένο.

5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε θέση εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Μυκόνου, εντός ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Ειδικότερα τμήμα του ανήκει στη ζώνη (2.3α.8)18 και τμήμα εντάσσεται στη ζώνη (2.3α.9)1 σύμφωνα με το ΦΕΚ 243 / Δ / 2005. Το γήπεδο δεν είναι άρτιο σήμερα και δε δύναται να οικοδομηθεί σύμφωνα με την Απόφαση Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό 3628/2009.

Το γήπεδο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας με αριθμό 101/2002 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Σύρου.

6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Σύμφωνα με τη δήλωση Ν.4178/2013 με Α/Α 2088146, στην κατοικία με αριθμό 3 υφίσταται εκτεταμένες πολεοδομικές παραβάσεις συνολικής επιφάνειας κύριων χώρων 87,53 τ.μ. και χώρων μειωτικού συντελεστή συνολικής επιφάνειας 54,04 τ.μ. Η κολυμβητική δεξαμενή όγκου 48,00 κ.μ. έχει ανεγερθεί καθ'υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, ενώ εντοπίστηκαν και διάφορες λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις όπως διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου, κατασκευή περγκολών, δεξαμενών νερού και πισίνας κλπ. Το συνολικό πρόστιμο ρύθμισης ανέρχεται σε 40.846,04 € και έχει εξοφληθεί πλήρως.

Σύμφωνα με τη δήλωση Ν.4178/2013 με Α/Α 2088157, στην κατοικία με αριθμό 4 υφίσταται εκτεταμένες πολεοδομικές παραβάσεις συνολικής επιφάνειας κύριων χώρων 103,46 τ.μ. και χώρων μειωτικού συντελεστή συνολικής επιφάνειας 30,50 τ.μ. Η κολυμβητική δεξαμενή όγκου 45,25 κ.μ. έχει ανεγερθεί καθ'υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, ενώ εντοπίστηκαν και διάφορες λοιπές πολεοδομικές

παραβάσεις όπως διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου, κατασκευή περγκολών, δεξαμενών νερού και πισίνας κλπ. Το συνολικό πρόστιμο ρύθμισης ανέρχεται σε 39.485,84 € και έχει εξοφληθεί πλήρως.

7. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

7.1 Έρευνα αγοράς κατοικιών

Προκειμένου να εκτιμηθεί με την μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αυτόνομων κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης.

Η προσφορά ιδιωτικών αυτοτελών κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή της Μυκόνου, σε θέσεις εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, θεωρείται γενικά μέτρια προς μεγάλη. Σημειώνεται ότι είναι ιδιαίτερα αυξημένη σε σχέση με τα επίπεδα του 2008 και ότι εντοπίζονται αρκετές κενές κατοικίες διαθέσιμες προς πώληση. Η ζήτηση χαρακτηρίζεται ως μικρή προς μέτρια και υπολείπεται του επιπέδου της προσφοράς. Οι εμπορικές αξίες εμφανίζουν πτωτικές τάσεις ιδιαίτερα κατά τα τελευταία οκτώ έτη ως συνέπεια της οικονομικής κρίσης της χώρας που έχει επηρεάσει και τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Σημειώνεται ότι έχει αυξηθεί σημαντικά το χρονικό διάστημα προώθησης μιας ιδιωτικής αυτοτελούς κατοικίας μέχρι τη μεταβίβασή της, το οποίο κυμαίνεται στις περισσότερες περιπτώσεις μεταξύ 18-24 μήνες.

7.2 Συγκριτικά Στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης ιδιωτικών κατοικιών - μονοκατοικιών και ανεξάρτητων κατοικιών σε συγκροτήματα, σε θέσεις εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στην ευρύτερη περιοχή της Μυκόνου που

αναπτύσσεται πλησίον της παραλίας της Ψαρρού (Λάζαρος, Ορνός, Πλατύς Γιαλός κλπ). Η έρευνα επεκτάθηκε και σε γειτονικές περιοχές του νησιού της Μυκόνου. Τα αποτελέσματα της έρευνας εμφαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ			
Α/Α	**ΑΓΓΕΛΙΑ**	**ΠΗΓΗ**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.**
1	ΜΥΚΟΝΟΣ Ορνός, μεζονέτα 250 τ.μ., 3 επίπεδα, ισόγεια, γωνιακή, 6 υ/δ, κατασκευή '05, 4 μπάνια, wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, θέα θάλασσα, κήπος, πισίνα, άριστη κατάσταση, 2 κουζίνα/ες, προσανατολισμός: Ανατολικομεσημβρινό, χαρακτηριστικά: Εσωτερική Σκάλα, Internet, Γκαζόν, Αυτ/το Πότισμα, Δέντρα, Διπλά Τζάμια, απόσταση απο: Θάλασσα(m): 800, τιμή 630.000€ (e-agents527813). Ζηρογιάννης Παλλήνη http://www.zirogianni.gr	Χρυσή Ευκαιρία (διαδικτυακή έκδοση πρόσβαση 02/03/2018)	2.520,00 €/τ.μ.
2	ΜΥΚΟΝΟΣ μονοκατοικία 220 τ.μ., ισογείου - 1ου, 3 υ/δ, κατασκευή '90, μπάνιο, wc, σε οικόπεδο 2.350 τ.μ., ανοικτό πάρκιν, αποθήκη, άριστη κατάσταση, Μονοκατοικία στο Αγιο Λάζαρο διώροφη,νομιμη με 2 πηγάδια με θέα,, τιμή 600.000€ (31635501). INTERCASA	Χρυσή Ευκαιρία (διαδικτυακή έκδοση πρόσβαση 02/03/2018)	2.727,27 € / τ.μ.
3	ΜΥΚΟΝΟΣ Ορνός, μονοκατοικία 215 τ.μ., 3 επίπεδα, ισογείου - 1ου - 2ου, γωνιακή, προσόψεως, διαμπερής, 6 υ/δ, κατασκευή '07, 2 μπάνια, πέτρινη, επιπλωμένη, σε οικόπεδο 210 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, απεριόριστη θέα, πάρκιν, αποθήκη, κήπος, πισίνα,	Χρυσή Ευκαιρία (διαδικτυακή έκδοση πρόσβαση 02/03/2018)	2.465,12 €/τ.μ.

	άριστη κατάσταση, 1 κουζίνα/ες, δάπεδα: Παραδοσιακή πέτρα, κουφώματα: Ξύλινα, προσανατολισμός: Νοτιοδυτικός, χαρακτηριστικά: Συναγερμός, Εσωτερική Σκάλα, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Βεράντες, BBQ, Πολυτελές, Φωτεινό, Boiler, Βαμμένο, Roof Garden, Πέργκολα, Πισίνα (κοινόχρηστη), Σε συγκρότημα κατοικιών, κοντά σε: 2,7 χιλιόμετρα απόσταση απο το λιμάνι, απόσταση απο: Αεροδρόμιο(m): 2500, Πόλη(m): 2200. Κωδικός Ακινήτου: 95792, διαθέσιμη από Σάββατο, 13 Ιανουαρίου 2018, τιμή 530.000€ (e-agents544557). Royal Estates Κτηματομεσιτικές Υπηρεσίες		
4	ΜΥΚΟΝΟΣ Άνω Μέρα, οικία 300 τ.μ., 3 επίπεδα, ισόγεια, 4 υ/δ (το 1 master), κατασκευή '04, 5 μπάνια, βίλα, σε οικόπεδο 2.000 τ.μ., κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, απεριόριστη θέα θάλασσα, πάρκιν, αποθήκη, κήπος, πισίνα, άριστη κατάσταση, σε απόσταση 1 χλμ από τη θάλασσα. Εξαιρετικής κατασκευής με αλεξίσφαιρα τζάμια και επώνυμη επίπλωση. Διαθέτει bbq, γεννήτρια καθώς και ιδιωτική γεώτρηση, δεξαμενή 150 κ.μ., τιμή 600.000€ (40260). PLASIS www.plasisrealestate.com -www.plasis.com.gr	Χρυσή Ευκαιρία (διαδικτυακή έκδοση πρόσβαση 02/03/2018)	2.000,00 €/τ.μ.
5	ΜΥΚΟΝΟΣ Άνω Μερά προς Αγράρι, μονοκατοικία 230 τ.μ., 2 επίπεδα,	Χρυσή Ευκαιρία	2.173,91 € / τ.μ.

	ισογείου - 1ου, γωνιακή, διαμπερής, 5 υ/δ, κατασκευή '04, 4 μπάνια, wc, βίλα, επιπλωμένη, σε οικόπεδο 1.000 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, θέα θάλασσα, πάρκιν, αποθήκη, κήπος, πισίνα, άριστη κατάσταση, Η κατοικία βρίσκεται στο κέντρο του νησιού στην Άνω Μερά στο δρόμο των νοτιοανατολικών παραλιών. Διαθέτει συνολικά 5 υπνοδωμάτια όλα με μπάνιο. Στο χώρο της ιδιωτική πισίνας υπάρχει ανεξάρτητος κλειστός χώρος 60 τμ καθιστικού και κουζίνας με ανεμπόδιστη θέα. Επίσης διαθέτει ανεξάρτητο studio με υπνοδωμάτιο, μπάνιο και κουζινάκι. Είναι κατάλληλο για ιδιωτική ή τουριστική εκμετάλλευση. Υπάρχει μελέτη για μετατροπή σε btq Hotel 8 ανεξάρτητων δωματίων / suites. ----- www.oMESITISmou.gr ----- ΝΤΑΦΟΥΛΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Τηλ. 6945 434 525, 210 6147410, τιμή 500.000€ (e-agents628910). www.oMESITISmou.gr	(διαδικτυακή έκδοση πρόσβαση 02/03/2018)	

Επιπρόσθετα των ανωτέρω στοιχείων, ελήφθησαν και πληροφορίες από επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων της περιοχής μελέτης, όπως μεσίτες αστικών συμβάσεων.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη ότι αποτελούν ζητούμενες τιμές, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης πολυτελών κατοικιών - μονοκατοικιών σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές στο νότιο τμήμα του νησιού της Μυκόνου, κυμαίνονται γενικά σήμερα μεταξύ 1.900,00 – 3.000,00 € / τ.μ. Η διακύμανση στις αξίες οφείλεται στην ακριβή θέση κάθε ακινήτου, στο μέγεθός του, στις προδιαγραφές κατασκευής, στο μέγεθος του γηπέδου, στην προσφερόμενη θέα, στην απόσταση από θάλασσα, στην αυτοτέλεια κάθε κατοικίας, στο μέγεθος του γηπέδου και στα ειδικά χαρακτηριστικά του (διάταξη επιπέδων, διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου κλπ). Σημειώνεται ότι εντοπίζονται και τιμές χαμηλότερες αλλά και υψηλότερες σε σχέση με το παραπάνω εύρος. Το παραπάνω εύρος αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το 50% διάστημα εμπιστοσύνης των παρατηρηθέντων τιμών (διάστημα μεταξύ 25ου και 75ου τεταρτημορίου). Η προσφερόμενη θέα, η απόσταση από τη θάλασσα, αλλά και η θέση του ακινήτου αποτελούν τους βασικούς παράγοντες που καθορίζουν την αγοραία αξία μιας κατοικίας στη Μύκονο.

Επισημαίνεται, τέλος, ότι στις περισσότερες περιπτώσεις, οι ζητούμενες τιμές πώλησης είναι υψηλότερες από τις πραγματικές τιμές στις οποίες θα πραγματοποιηθεί η αγοραπωλησία κατά 15–35%.

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

8. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

8.1 Βάση εκτίμησης

Σύμφωνα με το σκοπό της εκτίμησης, η εκτίμηση θα πραγματοποιηθεί με βάση την εμπορική αξία όπως ορίστηκε στην ενότητα 1.4.

8.2 Επιλογή μεθοδολογίας εκτίμησης

Δεδομένης της ύπαρξης διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων πώλησης ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται στην αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου.

8.3 Περιγραφή μεθοδολογίας εκτίμησης

Σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, στοιχείων δηλαδή που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Ως εκ τούτου, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στις πραγματικές και στις ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, όπως η ακριβής του θέση, η πρόσοψη και προβολή του, η θέα, η ποιότητα κατασκευής, η απήχηση στην αγορά, κλπ., λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της Εμπορικής Αξίας και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προκύψει η μισθωτική ή κεφαλαιακή αξία του.

Τα στάδια αναλυτικά για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία.

- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων «πανομοιότυπων» ακινήτων ή «πανομοιότυπων» ακινήτων που διατίθενται σήμερα στην αγορά.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

8.4 Προσδιορισμός Εμπορικής αξίας ακινήτου

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ελήφθησαν υπόψη τα παραπάνω στοιχεία της έρευνας κτηματαγοράς, αλλά και ένα πλήθος παραγόντων που καθορίζουν την αξία μιας κατοικίας σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου θέση στο νησί της Μυκόνου, όπως:

- **Απόσταση από θάλασσα:** Το εκτιμώμενο ακίνητο απέχει απόσταση 450 μέτρων σε ευθεία περίπου από τη θάλασσα.
- **Τοποθεσία:** Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Αγίου Λαζάρου, η οποία αποτελεί γενικά μια από τις δημοφιλείς περιοχές της Μυκόνου. Βασικά πλεονεκτήματα της περιοχής μελέτης είναι η μικρή απόσταση από τη Χώρα της Μυκόνου, αλλά και η ευκολία πρόσβασης και η μικρή απόσταση από τις δημοφιλείς παραλίες του Ορνού και της Ψαρρού.
- **Θέα:** Το εκτιμώμενο ακίνητο προσφέρει ανεμπόδιστη και πανοραμική θέα στη θάλασσα.
- **Βαθμός συντήρησης – εσωτερική κατάσταση:** Τα εκτιμώμενα ακίνητα παρουσιάζουν γενικά πολύ καλό βαθμό συντήρησης και βρίσκονται σε πολύ καλή εσωτερική και εξωτερική κατάσταση. Πληρούν τις συνήθεις κατασκευαστικές προδιαγραφές σύγχρονων αυτοτελών κατοικιών της Μυκόνου.

- **Μέγεθος**: Κάθε κατοικία διαθέτει επιφάνεια που θεωρείται ελκυστική ως προς τα χαρακτηριστικά της ζήτησης που παρατηρείται στην περιοχή της Μυκόνου για ιδιωτικές αυτοτελείς κατοικίες.

- **Μέγεθος γηπέδου / αυτοτέλεια**: Οι εκτιμώμενες κατοικίες διαθέτουν επαρκή αυτοτέλεια και ανεξαρτησία, αλλά διαθέτουν την αποκλειστική χρήση μικρού σχετικά τμήματος γηπέδου για τα δεδομένα των αυτοτελών κατοικιών που εντοπίζονται γενικά στο νησί της Μυκόνου. Οι περισσότερες αυτοτελείας κατοικίες που προσφέρονται στη Μύκονο διαθέτουν την χρήση τμήματος γηπέδου επιφάνειας τουλάχιστον 2.000,00 τ.μ. Το μικρό μέγεθος γηπέδου αποτελεί μειονέκτημα των εκτιμώμενων ακινήτων.

Για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας εφαρμογής, πραγματοποιήθηκε αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο ακίνητο. Οι αναλυτικοί υπολογισμοί της αναγωγής παρουσιάζονται στον πίνακα αξιολόγησης των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Στον πίνακα αυτό, θεωρήθηκε συντελεστής προσαρμογής μεγαλύτερος της μονάδας για τις περιπτώσεις όπου το συγκριτικό στοιχείο μειονεκτεί ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο και συντελεστής μικρότερος της μονάδας για τις περιπτώσεις όπου το συγκριτικό στοιχείο πλεονεκτεί σε σύγκριση με το εκτιμώμενο. Συντελεστής προσαρμογής ίσος με μονάδα εφαρμόζεται όταν το συγκριτικό στοιχείο εμφανίζει παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο ακίνητο. Δεδομένου ότι η τιμή της αγοραπωλησίας αποκλίνει από τις ζητούμενες τιμές των συγκριτικών στοιχείων, εφαρμόστηκε συντελεστής προσαρμογής των συγκριτικών στοιχείων.

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

		ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ									
Α/Α	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)**	**ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΓΕΝΙΚΑ**	**ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΙΑΣ**	**ΠΑΛΑΙΟ-ΤΗΤΑ**	**ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ / ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**	**ΔΙΑΤΑΞΗ ΕΠΙΠΕΔΩΝ**	**ΜΕΓΕΘΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ**	**ΠΑΡΑΚΟΛΟΥ-ΘΗΜΑΤΑ**	**ΔΙΑΘΕΣΗ**	**ΣΥΝΤΕΛΕ-ΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ**	**ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ**
1	2.520,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,200	378,00
2	2.727,27	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	0,90	1,10	0,75	0,200	434,00
3	2.465,12	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,10	1,00	0,75	0,200	403,00
4	2.000,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,75	0,200	268,00
5	2.173,91	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	0,75	0,200	358,00
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ										**100%**	**1.841,00**

Θεωρώντας ίσο συντελεστή βαρύτητας σε κάθε συγκριτικό στοιχείο, καταλήγουμε σε τιμή εφαρμογής στρογγυλοποιημένα ίση με 1.841,00 € / τ.μ.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και κατόπιν διεξοδικής έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς προκειμένου να διαπιστωθεί το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης σε συνάρτηση με την εν γένει κατάσταση του ακινήτου, καταλήγουμε στην ακόλουθη εμπορική αξία για την εξεταζόμενη ιδιοκτησία:

ΑΚΙΝΗΤΟ	**ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)**	**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (€/ τ.μ.)**	**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)**
Κατοικία 3	187,37	1.841,00	~345.000
Κατοικία 4	191,78	1.841,00	~354.000
ΣΥΝΟΛΟ			**699.000**

9. ΣΥΝΟΨΗ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η **εμπορική αξία** για πλήρη κυριότητα των εξεταζόμενων ακινήτων, δηλαδή των κατοικιών με αριθμούς 3 και 4, στην κατάσταση που ευρίσκονται σήμερα, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης (02/03/2018), εκτιμήθηκε στρογγυλοποιημένα στα **€ 699.000 (Εξακόσιες ενενήντα εννιά Χιλιάδες Ευρώ).**

Επισημαίνονται οι παραδοχές της ενότητας 1.8.

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 03/03/2018

Ο εκτιμητής,

ΤΕΜΚΕ Ε.Π.Ε.
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΑΜΙΣΣΟΥ 70 - Ν. ΣΜΥΡΝΗ
ΤΗΛ. 210 9343520
ΑΦΜ: 095650092 - ΔΟΥ: Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ

Δρ. Νικόλαος Φραγκάκης MRICS, REV

Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, M.Sc, MBA, Phd
MRICS 5811795
Μέλος Μητρώου Εκτιμητών ΥΠ.ΟΙΚ. (ΑΜ219)
REV-GR/AVAG/2016/32
Certified expert valuer GR73/3100008NF/01

Για λογαριασμό της Τ.Ε.Μ.Κ.Ε. ΕΠΕ

,

ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

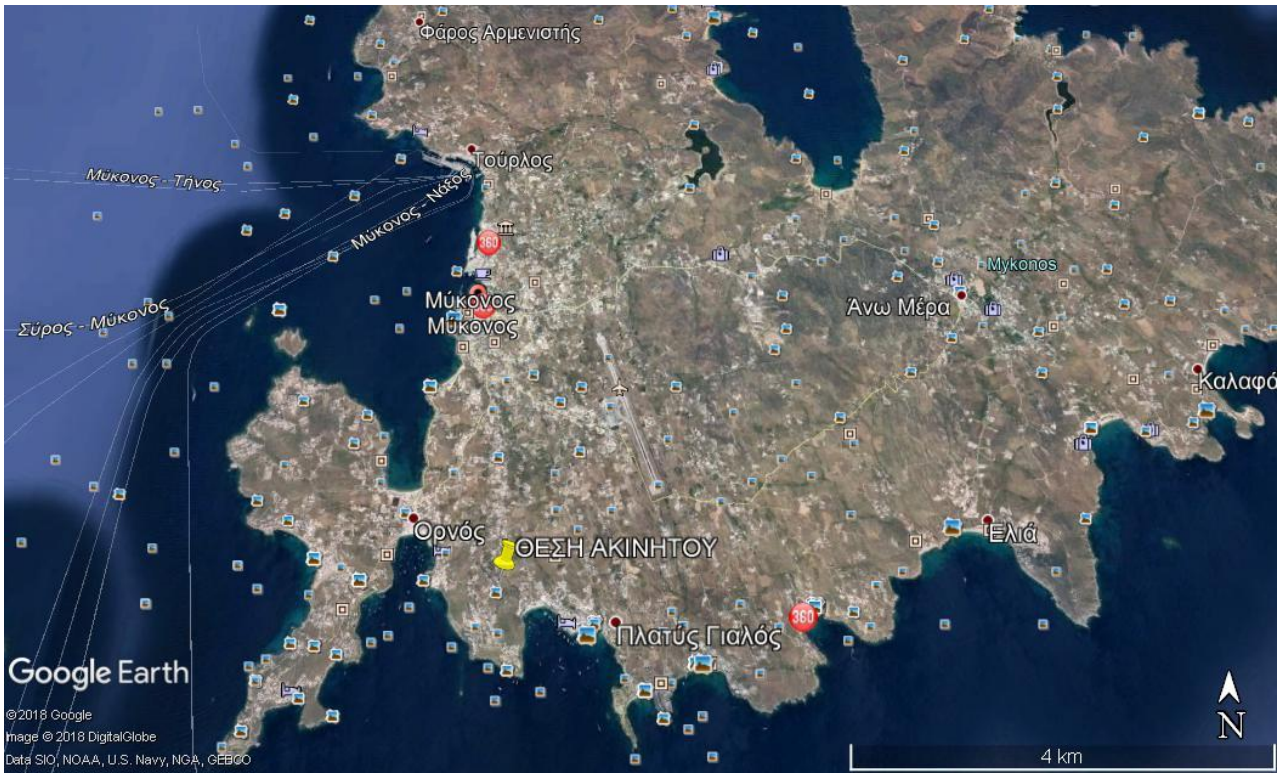
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

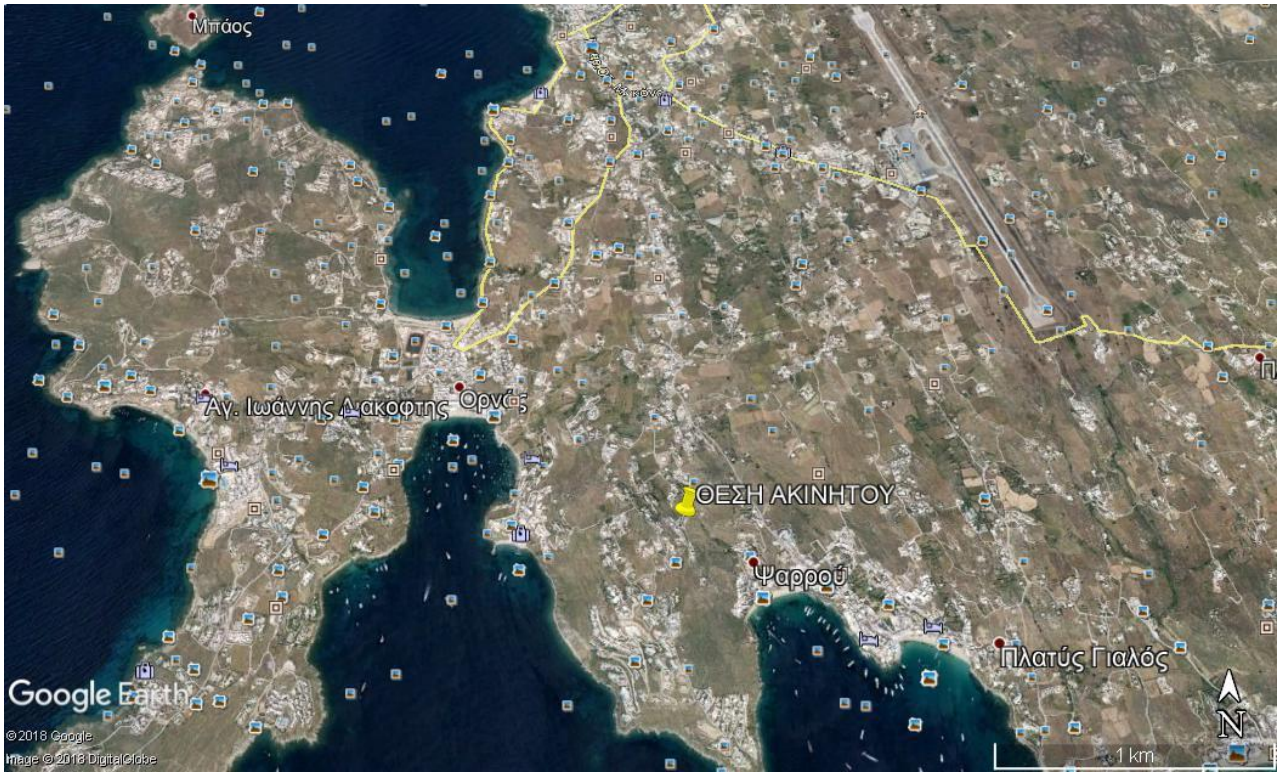
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΕΙΚΟΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΠΟ ΔΟΡΥΦΟΡΟ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ : ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

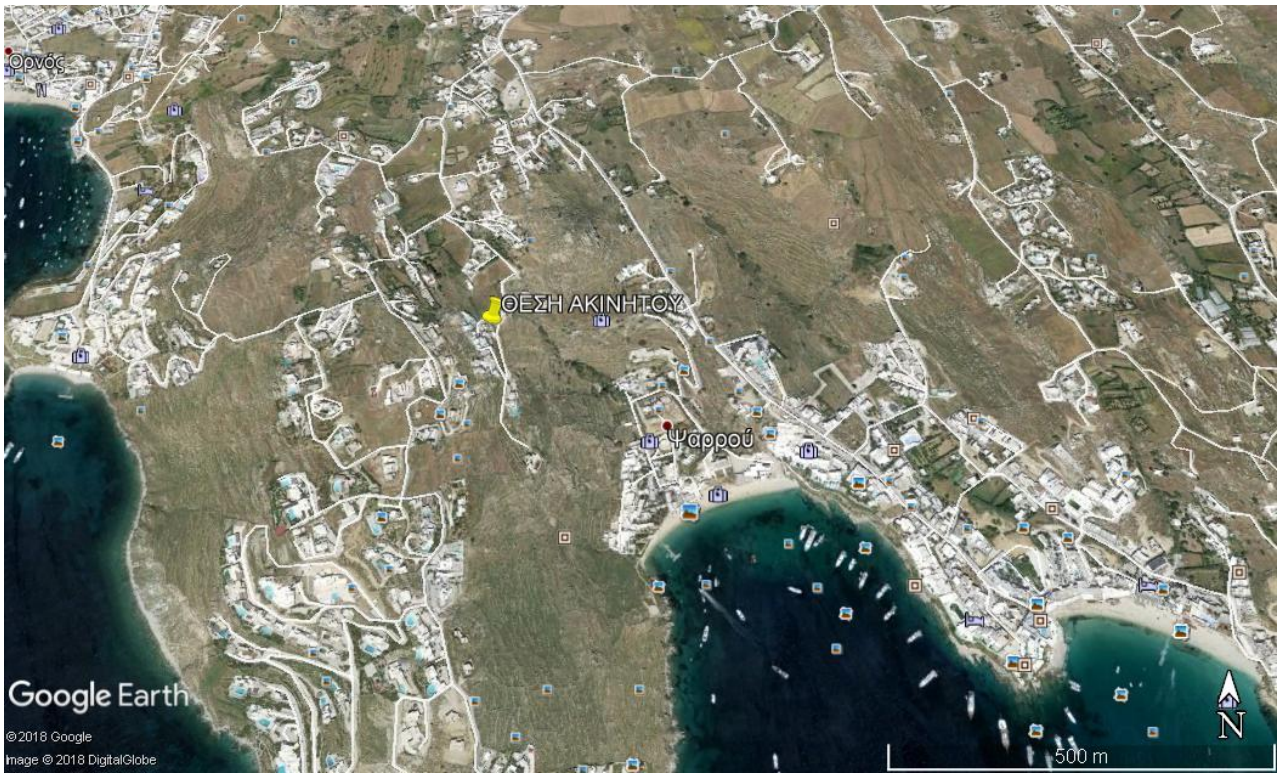
ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

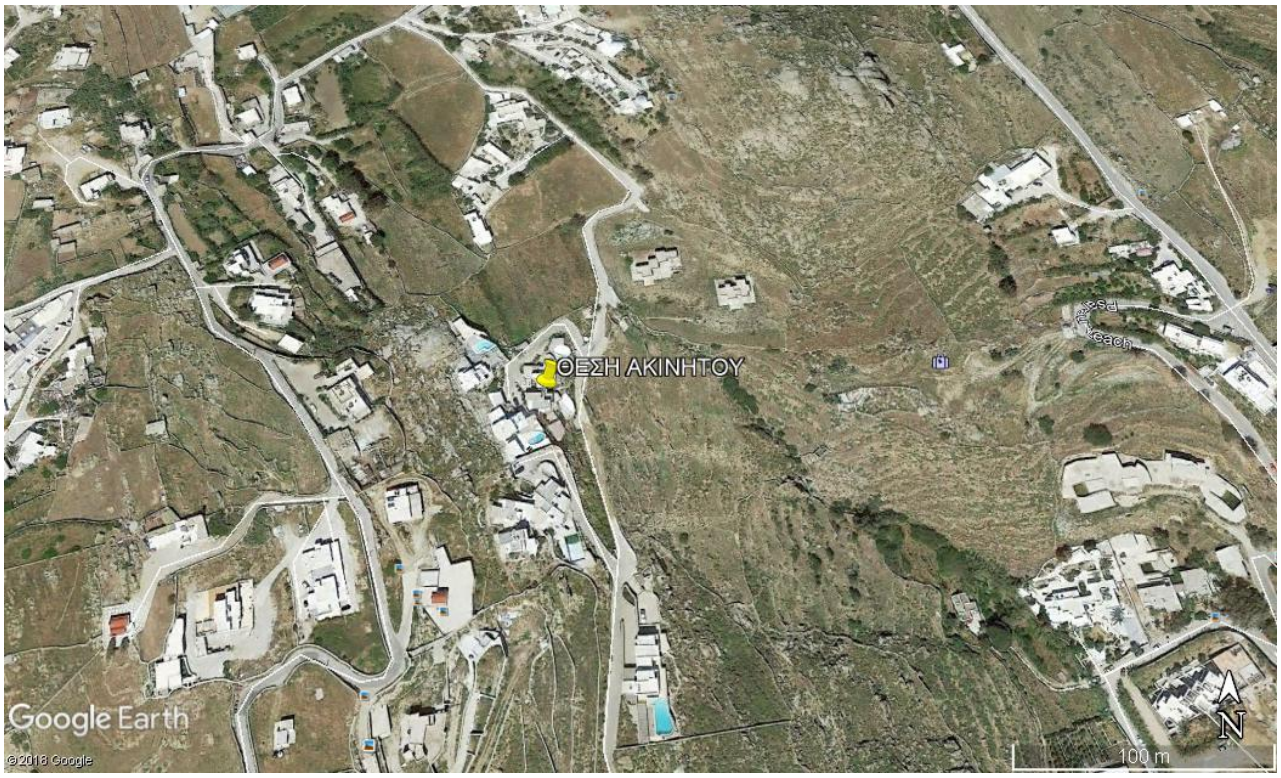
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΕΙΚΟΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΠΟ ΔΟΡΥΦΟΡΟ





ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr





ΤΕΜΚΕ ΕΠΕ
Ολοκληρωμένες Υπηρεσίες Ακινήτων
Αμισσού 70, Ν. Σμύρνη
17124, Αθήνα
Τηλ: 2109343520
Fax: 2109343504
Email: info@temke-consulting.gr
Url: www.temke-consulting.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ : ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



Φωτ. 1,2: Γενική άποψη των κατοικιών και του περιβάλλοντα χώρου.





Φωτ. 3,4: Γενική άποψη των κατοικιών και του περιβάλλοντα χώρου.







Φωτ. 5,6: Γενική άποψη των κατοικιών και του περιβάλλοντα χώρου