Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΧΑΝΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
Τηλέφωνο: 2103382203
Fax: 2103617217
E-mail: irinichanou@acci.gr

Αθήνα,24/12/2018
Αριθ. Πρωτ.:1471965

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και αριθμό ΓΕΜΗ **3816301000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **20/12/2018** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **1607291,** η από **10/12/2018 Έκθεση των πιστοποιημένων εκτιμητών** Χριστίνας Καλαντζή και Ιωάννη Αλεξόπουλου για την εκτίμηση της αξίας, κατά την 05/12/2018, ακινήτου ιδιοκτησίας ΓΕΩΡΓΙΟΥ Χ. ΡΟΚΑ ήτοι **οικόπεδο επί της οδού Αντιγόνης 3 στην Εκάλη του Δήμου Κηφισιάς,** Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, προκειμένου να εισφερθεί στην ανωτέρω Ανώνυμη Εταιρεία.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 22705/18, σχετ. 22525/18 / 17/12/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Εντολέας	«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αντικείμενο Εκτίμησης	Οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Αντιγόνης 3, ΟΤ59, Εκάλη, Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
Σκοπός Εκτίμησης	Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για εισφορά ακινήτων σε ανώνυμη εταιρεία βάσει του Ν.2190/1920
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) 2016, σύμφωνα με τα οποία: «Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση»
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Υπολειμματική Μέθοδος σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων
Ημερομηνία Ανάθεσης	15.11.2018
Ημερομηνία Αυτοψίας	16.11.2018
Ημερομηνία Εκτίμησης	05.12.2018
Ημερομηνία Σύνταξης	10.12.2018
Πιστοποιημένοι Εκτιμητές Υπουργείου Οικονομικών	Χριστίνα Καλαντζή, Πολιτικός Μηχανικός MSc, R.E.V. Ιωάννης Αλεξόπουλος, Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc, R.E.V.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά

Σύμφωνα με την από 15.11.2018 εντολή της εταιρείας «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μας ανατέθηκε η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας (market value) ακινήτου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αντιγόνης 3, ΟΤ59, Εκάλη, Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.
Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 16.11.2018, επεκτάθηκε δε στο ακίνητο, καθώς και την περιοχή του.
Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για την εισφορά ακινήτου σε ανώνυμη εταιρεία. Η έκθεση εκτίμησης θα κατατεθεί στην αρμόδια υπηρεσία για τη διαδικασία εισφοράς.
Ως ημερομηνία εκτίμησης, ημέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ορίζεται η 05.12.2018.

1.2. Βάση Εκτίμησης

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016).

1.3. Ορισμός Αγοραίας Αξίας

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) 2016 της TEGoVA, ως Αγοραία Αξία (Market Value), ορίζεται:
«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».
Η αγοραία αξία είναι η αξία του ακινήτου πριν την επιβολή πρόσθετων επιβαρύνσεων που μπορεί να συνδέονται με την πώληση ή την αγορά του ακινήτου ή με οποιοδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.4. Στοιχεία Σύνταξης Έκθεσης

Για τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη, η κειμένη νομοθεσία, ο κώδικας δεοντολογίας πιστοποιημένων εκτιμητών (ΦΕΚ1147Β/2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του εκτιμωμένου, καθώς και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και του IVSC (International Valuation Standards Council). Δηλώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης είναι αυτά που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.

Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία-δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις οι οποίες να καθιστούν τη μεταβίβαση του αδύνατη σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017) ή εάν υπάρχουν έχουν τακτοποιηθεί και το ακίνητο μπορεί να μεταβιβαστεί χωρίς πρόβλημα.
Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην Αγοραία αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την εισφορά του ακινήτου στην ανώνυμη εταιρεία.
Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του. Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Έτσι, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα.
Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο, αλλά και στην Ελλάδα, της οποίας οι επιπτώσεις επηρεάζουν την κτηματαγορά, με αποτέλεσμα να υπάρχει μειωμένος αριθμός

δεδομένων που να παρέχουν ικανοποιητική πληροφόρηση για τη σύνταξη εκτιμήσεων. Επίσης, λόγω των φορολογικών μέτρων και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις αγοραπωλησιών που πραγματοποιούνται είναι μηδαμινές. Όλα τα παραπάνω, έχουν ως συνέπεια τη διαφαινόμενη πλέον μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices) και την έντονη διαπραγμάτευση αυτών, τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δε βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις μέσα στην περιοχή τους. Λόγω της επικρατούσας κατάστασης, οι αξίες μπορεί να αλλάζουν σημαντικά με την πάροδο του χρόνου. Η παρούσα έκθεση χρησιμοποιείται ως έχει για διάστημα οκτώ (8) μηνών, υπό την προϋπόθεση ότι δε θα συντρέξουν λόγοι ανωτέρας βίας, που να διαφοροποιήσουν την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.
Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων.
Οι εκτιμητές απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας που πραγματοποίησαν. Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθουν στις απαιτήσεις του έργου και δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου στο έργο.

1.5. **Νόμισμα Εκτίμησης**

Το νόμισμα που υιοθετείται για την παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.6. **Στοιχεία φακέλου**

Τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν από τον πελάτη για το υπό μελέτη ακίνητο είναι:

- Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κλίμακα 1:200, που συντάχθηκε από τον αγρ. τοπογράφο μηχανικό Λέανδρο Μήτρου τον Ιούνιο 2018
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 6.855/18.05.2000 συμβολαίου Πώλησης Αστικού Ακινήτου (Οικοπέδου με Οικοδομή) που συντάχθηκε από τη συμ/φο Αθηνών Ελένη Θ. Χατζή
- Αντίγραφο των υπ' αριθμ. 431/12.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Ν. Ερυθραίας
- Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Ν. Ερυθραίας, σύμφωνα με το οποίο το εκτιμώμενο ακίνητο έχει ΚΑΕΚ 05 048 16 03 002 / 0 /0 (12.10.2018)

- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 91/18.07.2013 Έγκρισης Δόμησης για την κατεδάφιση διώροφης κατοικίας που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νέας Ιωνίας

1.7. **Περιγραφή οικοπέδου**

Το όλο ακίνητο αποτελείται από το οικόπεδο, η περιγραφή του οποίου έγινε με βάση:

- την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε
- τα στοιχεία της παρ. 1.6 τα οποία προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και την ακρίβεια αυτών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν, το εκτιμώμενο οικόπεδο είναι ενδιάμεσο και βρίσκεται επί της οδού Αντιγόνης 3, στο ΟΤ59, στην Εκάλη, του Δήμου Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα:
Ε = 1.117,20 τ.μ.
Πρόσωπο, μήκους 28,27 μ επί της οδού Αντιγόνης με ΝΔ προσανατολισμό. Το οικόπεδο είναι τετράπλευρο, με ήπια κατωφέρεια προς τη Λεωφ. Θησέως και είναι περιφραγμένο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται γαιώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει καλή θέα στην περιοχή.

Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ149Δ/23.03.1981, ΦΕΚ273Δ/15.05.1979, ΦΕΚ429Δ/15/5/1987, ΦΕΚ662Δ/27.06.2003):

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 1.000 τ.μ., Π = 15 μ.
Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:	Θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα αν έχουν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση που ίσχυαν στην περιοχή κατά τη δημοσίευση του από 19.04.1974 Π. Δ/τος ΦΕΚ273/1979
Σ.Δ.:	0,40
Κάλυψη:	25%
Μέγιστο ύψος:	8,00 μ.
Χρήση γης:	Αμιγής Κατοικία

Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίου σε υποστυλώματα (pilotis)

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο οικόπεδο έχει έκταση 1.117,20 τ.μ., βρίσκεται εντός του ΟΤ59 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Κηφισιάς και σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το οικόπεδο δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Εμπίπτει σε περιοχή

λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου, όπου εμφανίζεται με ΚΑΕΚ 05 048 16 03 002.

Με βάση τα προαναφερόμενα, η επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου είναι:

1.117,20 τ.μ. Χ 0,40 = 446,88 τ.μ.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο είναι κενό, καθώς, όπως προαναφέρθηκε στην παρ. 1.6, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 91/2013 Έγκριση Δόμησης για την κατεδάφιση διώροφης κατοικίας, η οποία έχει κατεδαφιστεί.

Στο προσκομισθέν συμβόλαιο ιδιοκτησίας αναφέρεται ότι το εμβαδόν του οικοπέδου είναι 1.118,25 τ.μ. Για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, λαμβάνεται το εμβαδόν του προσκομισθέντος πρόσφατου τοπογραφικού διαγράμματος.

1.8. **Περιοχή του ακινήτου**

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αντιγόνης, σε απόσταση περί τα 35 μ από τη Λεωφ. Θησέως, στην Εκάλη. Η Λεωφ. Θησέως αποτελεί την επέκταση της Λεωφ. Κηφισίας και συνδέει την Αθήνα με τα βόρεια προάστεια.
Η περιοχή χαρακτηρίζεται τόσο από παλαιότερες, όσο και από νεότερες μονοκατοικίες, πολυτελούς ποιότητας κατασκευής. Στα πλεονεκτήματα της περιοχής περιλαμβάνεται το πράσινο, η καλή ρυμοτομία, η εύκολη πρόσβαση στον Α/Δ ΠΑΘΕ.
Το ακίνητο απέχει περίπου 1.000 μ σε ευθεία γραμμή από το εμπορικό κέντρο της Νέας Ερυθραίας. Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των ΟΚΩ.

1.9. **Στοιχεία ιδιοκτησίας**

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το προσκομισθέν αντίγραφο του υπ' αριθμ. 6.855/18.05.200 συμβολαίου Πώλησης Αστικού Ακινήτου (Οικοπέδου με Οικοδομή) που συντάχθηκε από τη συμ/φο Αθηνών Ελένη Θ. Χατζή.

1.10. **Νομικό Καθεστώς Ακινήτου**

Σύμφωνα με το αντίγραφο του υπ' αριθμ. 431/12.10.2018 Πιστοποιητικού του Υποθηκοφυλακείου Ν. Ερυθραίας που αναφέρεται στην παρ. 1.6., καμία πράξη

εκποίησης, καμία εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης ή κατάσχεσης και καμία αγωγή στα βιβλία διεκδικήσεων δεν υπάρχει μέχρι την 22.06.2016. Την 21.06.2016 δημοσιεύθηκε το κτηματολογικό φύλλο, το ακίνητο πήρε ΚΑΕΚ 05 048 16 03 002 /0 /0 και είναι ελεύθερο των προαναφερθέντων βαρών έως την 12.10.2018.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1. Συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς

Από πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν, μετά από συστηματική έρευνα της ευρύτερης κτηματαγοράς προέκυψε ότι οι τιμές οικοπέδων (ζητούμενες) στην περιοχή του εκτιμώμενου, με ΣΔ 0,40 κυμαίνονται από 800 €/τ.μ. έως 1.500 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος κτλ). Επίσης, από την έρευνα προέκυψε ότι η μέση τιμή πώλησης (ΜΤΠ) διαμερισμάτων-μεζονετών (καινούργιων και συνήθους έως καλής ποιότητας κατασκευής) κυμαίνονται από 3.500 €/τ.μ. έως 4.500 €/τ.μ. ανωδομής, τιμή που συμπεριλαμβάνει και τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (θέση στάθμευσης και αποθήκη).

Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα στο διαδίκτυο το τελευταίο εξάμηνο, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου:

ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- Εκάλη, οικόπεδο, 1.200 τ.μ., με ΣΔ 0,40, περιοχή με πράσινο, πλησίον συγκοινωνιών, τιμή πώλησης 1.200.000 € (1.000 €/τ.μ.-ASPIS REAL ESTATE 2111084220)
- Εκάλη, οικόπεδο, 840 τ.μ., με ΣΔ 0,40, με θέα, τιμή πώλησης 1.200.000 € (1.429 €/τ.μ.-HOUSEPLUS 2108001999)
- Εκάλη, οικόπεδο, 650 τ.μ., με ΣΔ 0,40, τιμή πώλησης 800.000 € (1.231 €/τ.μ.-HOUSEPLUS 2108001999)
- Εκάλη, οικόπεδο, 1.032 τ.μ., με ΣΔ 0,40, με θέα, τιμή πώλησης 1.400.000 € (1.356 €/τ.μ.-HOUSEPLUS 2108001999)
- Εκάλη, οικόπεδο, 1.488 τ.μ., με ΣΔ 0,40, περίφραξη, τιμή πώλησης 2.500.000 € (1.680 €/τ.μ.-OMESITISMOU 2106147210)
- Εκάλη, οικόπεδο, 1.050 τ.μ., με ΣΔ 0,40, τιμή πώλησης 1.600.000 € (1.524 €/τ.μ.-OMESITISMOU 2106147210)

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

- Εκάλη, μεζονέτα, ισογείου-1ου-2ου ορόφου, 370 τ.μ., με αποθήκη και θέση στάθμευσης, κατασκευή 2010, εντός οικοπέδου 600 τ.μ., τιμή πώλησης 1.150.000 € (3.108 €/τ.μ.-MAKBEN AE 2108015270)
- Εκάλη, μεζονέτα, ισογείου-1ου-2ου-3ου-4ου ορόφου, 810 τ.μ., με πισίνα, αποθήκη και θέση στάθμευσης, κατασκευή 2015, εντός οικοπέδου 700 τ.μ., τιμή πώλησης 3.500.000 € (4.321 €/τ.μ.-KING'S PROPERTIES 2108014300)
- Εκάλη, μεζονέτα, ισογείου-1ου-2ου ορόφου, 350 τ.μ., με αποθήκη και θέση στάθμευσης, κατασκευή 2012, εντός οικοπέδου 600 τ.μ., τιμή πώλησης 1.200.000 € (3.429 €/τ.μ.-DONTAS REAL ESTATE 6980502020)

2.2. Στοιχεία Αντικειμενικού Προσδιορισμού

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού δε λαμβάνονται υπόψη διότι, αναφέρονται σε φορολογητέες αξίες που συνήθως αποκλίνουν από τις αγοραίες.
Σύμφωνα δε με το προσκομισθέν Έντυπο 3 του Φύλλου Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου (Οικοπέδου), για το φορολογικό έτος 2018, η αντικειμενική αξία του εκτιμώμενου ακινήτου υπολογίσθηκε σε 1.680.000 €, για εμβαδόν 1.200 τ.μ., ήτοι 1.400 €/τ.μ.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου ως έχει σήμερα χρησιμοποιήθηκαν η συγκριτική μέθοδος με στοιχεία από την τοπική κτηματαγορά και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας, θεωρώντας ότι κατασκευάζεται εντός αυτού κτίριο έτσι ώστε να εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση, αφού αφαιρεθεί το ανάλογο επιχειρηματικό όφελος.
α) Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method): σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των στοιχείων από την έρευνα αγοράς με το εκτιμώμενο. Αξιολογούνται τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και συγκρίνονται με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, με ανάλογες αναγωγές της τιμής μονάδας τους. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα αγοράς αποτελούν ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές πράξεις.
β) Υπολειμματική μέθοδος (residual method): σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο υπολογισμός της αξίας ακινήτου γίνεται μέσω της ανάπτυξης και εφαρμογής του σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης. Κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου η αξία του οικοπέδου προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης από την τιμή πώλησης του κτιρίου που δύναται να κατασκευαστεί στο οικόπεδο, του κόστους κατασκευής, των διαφόρων φόρων και λοιπών εξόδων, καθώς επίσης και του εργολαβικού ή επιπλέον και του επιχειρηματικού κέρδους. Κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου η αξία του ακινήτου προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης από την τιμή πώλησης του κτιρίου, του κόστους

κατασκευής, των διαφόρων φόρων και λοιπών εξόδων, καθώς επίσης και του εργολαβικού ή επιπλέον και του επιχειρηματικού κέρδους.
Η μέση τιμή μονάδας νεόδμητων διαμερισμάτων προέκυψε με τη χρήση της μεθόθου των συγκριτικών στοιχείων με την οποία ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.
Σημειώνεται ότι με το Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/09.04.2012) έχει τροποποιηθεί ο ΓΟΚ του 1985 ο οποίος πλέον περιλαμβάνει ουσιώδεις αλλαγές. Επειδή η εφαρμογή του ΝΟΚ απαιτεί ολοκληρωμένη μελέτη αξιοποίησης, η οποία δεν έχει εκπονηθεί για το εκτιμώμενο, για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, θεωρήθηκε ότι εντός του οικοπέδου κατασκευάζεται κτίριο κατοικιών έτσι ώστε να εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση.
Επίσης, σημειώνεται ότι η τελική τιμή μονάδας με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την τοπική κτηματαγορά και τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας προκύπτει με συντελεστές βαρύτητας 50% έκαστη.

3.2. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά

Ως εύλογη μέση τιμή μονάδας οικοπέδου, λαμβανομένων υπόψη των χαρακτηριστικών του (θέση, μέγεθος, πρόσοψη, πρόσβαση κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, χρησιμοποιώντας κατάλληλους συντελεστές αναγωγής (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών), στρογγυλευμένα, τα 868 €/τ.μ.

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΛΟΓΟΣ ΣΔ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	1.117,20			ΤΥΠΙΚΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ			
1 000	1 200,00	1,05	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	1,00	0,80	840,00
1 429	840,00	0,80	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	1,00	0,80	914,56
1 231	650,00	0,75	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	1,00	0,80	738,60
1 356	1 032,00	0,90	0,80	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	1,00	0,80	781,06
1 680	1.488,00	1,10	0,75	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	1,00	0,80	1 108,80
1 524	1 050,00	0,90	0,75	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	1,00	0,80	822,96
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								867,66

3.3. Αξία με βάση την υπολειμματική μέθοδο

Κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου, γίνεται δεκτό ότι ανεγείρεται στο οικόπεδο, διώροφο κτίριο κατοικιών-μεζονετών με κεραμοσκεπή, με υπόγειους βοηθητικούς χώρους (χώρους στάθμευσης, αποθήκες, κοινόχρηστους χώρους κτλ) που επιτυγχάνει τη βέλτιστη χρήση του ακινήτου, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- εμβαδόν οικοπέδου			1.117,20 τ.μ.
- συντελεστής δόμησης			0,40
- συντελεστής κάλυψης			0,25
- συνολική επιτρεπόμενη δόμηση	0,40 X 1.117,20 τ.μ.	=	446,88 τ.μ.
- επιτρεπόμενη κάλυψη κτιρίου	0,60 X 1.117,20 τ.μ.	=	670,32 τ.μ.

Τα εύλογα κόστη για την ανάπτυξη του ακινήτου είναι της τάξης:

- κόστος κατασκευής υπογείου 450 €/τ.μ.
- κόστος κατασκευής ανωδομής (μικτής επιφάνειας) 1.100 €/τ.μ.
- επαγγελματικές αμοιβές (μελέτες, επιβλέψεις κλπ) ως ποσοστό του κόστους κατασκευής (ΚΚ) 6%
- απρόβλεπτα ως ποσοστό του ΚΚ 3%

Ως μέση τιμή πώλησης νεόδμητης κατοικίας-μεζονέτας, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της κτηματαγοράς λαμβάνονται τα 4.200 €/τ.μ., συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων υπογείου (θέση στάθμευσης και αποθήκη). Αντίστοιχα, για την κατασκευή του κτιρίου, δαπανώνται κεφάλαια τόσο για το κατασκευαστικό κόστος όσο και για μελέτες, απρόβλεπτα κλπ, όπως αυτά φαίνονται στον πίνακα υπολογισμών.

Επιπλέον αφαιρείται και ένα εύλογο μικτό επιχειρηματικό κέρδος, οπότε ως υπόλοιπο, προκύπτει η αξία του οικοπέδου, που αποτελεί και το ζητούμενο.

Παρατίθεται στη συνέχεια πίνακας υπολογισμού με βάση τη μέθοδο αυτή:

ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ **Περιγραφή Χώρου**	**Θέσεις ή Εμβαδόν (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**	**Εμπορική Αξία (€)**
ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	223,440		
ΑΝΩΔΟΜΗ	446,880	4.200,00	1.876.896
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ			**1.876.896**
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ **Κατασκευαστικό Κόστος**	**Εμβαδόν (Μ2)**	**Κόστος Κατασκευής (€/Μ2)**	**Ολικό Κοστος (€)**
ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	223,440	450,00	100.548
ΑΝΩΔΟΜΗ (συμπεριλαμβάνονται οι εκτός ΣΔ χώροι)	446,880	1.100,00	491.568
ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ	ΚΑ		170.000
Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους			**762.116**
Επαγγελματικές Αμοιβές	Συνολικού Κ.Κ.	0,06	**45.727**
Απρόβλεπτα	Συνολικού Κ.Κ.	0,02	**15.242**
Μερικό Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους			**823.085**
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός (Short Term Finance)	**@ (i%)**	**(n) Years**	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			**823.085**
ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	% Εμπορικής Αξίας	0,11	206.459
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ			**1.029.544**
ΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ)			**847.352**
ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			**758**

Από τον παραπάνω πίνακα προέκυψε στρογγυλευμένη τιμή μονάδας οικοπέδου 758 €/τ.μ.

4. **ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας οικοπέδου:

α. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά	868 €/τ.μ.
β. Με βάση την υπολειμματική μέθοδο	758 €/τ.μ.

Κρίνουμε ότι η μέση τιμή μονάδας του εκτιμώμενου οικοπέδου επηρεάζεται εξίσου από τις δύο μεθόδους και στρογγυλευμένη, είναι ίση με:

(868 Χ 50% + 758 Χ 50%) €/τ.μ. = 813 €/τ.μ.

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν προηγουμένως και τα μετρητικά στοιχεία των προηγούμενων παραγράφων, η αξία του ακινήτου, υπολογίζεται σε:

1.117,20 τ.μ. Χ 813 €/τ.μ. = 908.284 €

Ήτοι κατόπιν στρογγυλοποίησης:

Αγοραία αξία ακινήτου: 900.000 € (εννιακόσιες χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΤΗΛ. 210.6918887
ΑΦΜ. 073348435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ Α.Μ. 003 Α.Μ. ΤΕΕ 67147

Χ. ΚΑΛΑΝΤΖΗ
(αριθμ. μητρώου 3)

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 67147 - ΤΗΛ.: 210 6997887
ΑΛΕΞ. ΔΙΑΚΟΥ 3 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΑΦΜ: 046520312 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

Ι. ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
(αριθμ. μητρώου 1)

Συνημμένα: Φωτογραφίες του ακινήτου

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



