ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της 10/01/2019
Αθήνα,27/12/2018
Αριθ. Πρωτ.:1471996

Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382304
E-mail: vfot@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, και αριθμό ΓΕΜΗ **3816301000**, (η οποία είχε Αρ.ΜΑΕ. **43399/01ΑΤ/Β/99/233**).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **27/12/2018** καταχωρήθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **1624165,** τα εξής:
1) 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 **γήπεδο 5.726,40 τ.μ.** στη θέση Νεράκια Αλωνισταίνης, Δ.Ε. Φαλάνθου του Δήμου Τρίπολης, Π.Ε. Αρκαδίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου,
2) 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 **γήπεδο 4.654,82 τ.μ.** στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, Δ.Ε. Φαλάνθου του Δήμου Τρίπολης, ΓΙ.Ε. Αρκαδίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου,
3) 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 **γήπεδο** 4.555,64 **τ.μ. με την εντός αυτού οικία** στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, Δ.Ε. Φαλάνθου του Δήμου Τρίπολης, Π.Ε. Αρκαδίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου,
προκειμένου να εισφερθούν στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία **«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με έδρα το Δήμο Κηφισιάς και ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. **003816301000.**

Οι ανωτέρω Εκθέσεις Εκτίμησης αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 23044/18 σχετ. 22528/18_ 24/12/2018).

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	Γήπεδο που βρίσκεται, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Νεράκια Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου
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	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
Ημερομηνία Ανάθεσης	15.11.2018
Ημερομηνία Αυτοψίας	18.11.2018
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 ....11.2018 εντολή της εταιρείας «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μας ανατέθηκε η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας (market value) γηπέδου που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Νεράκια Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 18.11.2018, επεκτάθηκε δε στο ακίνητο, καθώς και την περιοχή του.
Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για την εισφορά 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 ALUM), 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 1:500, που συντάχθηκε από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μ. Μπατρίνο τον Ιούνιο 2018
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 26.306/26.02.2007 πώλησης αγροτικού ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Τριπόλεως Χριστίνα Δ. Πλατανίτου συζ. Νικολάου Σγούρδου
- Αντίγραφα των υπ' αριθμ. πρωτ. 818/30.10.2018, 819/30.10.2018 και 820/30.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Βορείου Πλευράς Τρίπολης

1.7. Περιγραφή γηπέδου

Το όλο ακίνητο αποτελείται από το γήπεδο, 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 γήπεδο είναι έγκλειστο και βρίσκεται, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Νεράκια Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Ε = 5.726,40 τ.μ. και συνορεύει γύρωθεν με ρέμα και ΝΔ με δάσος.
Το γήπεδο έχει σχήμα ακανόνιστο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται ημιβραχώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει συνήθη θέα στη γύρω περιοχή.

Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ 270Δ/1985):

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 4.000 τ.μ., Π = 45 μ.
Κάλυψη:	10%
Δόμηση:	200 τ.μ. για κατοικία

Για γήπεδα από 4.000 τ.μ. έως 8.000 τ.μ., ΣΔ = 200 τ.μ. + (Ε – 4.000 τ.μ.) Χ 0,02 για κατοικία
Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ., ΣΔ = 280 τ.μ. + (Ε – 8.000 τ.μ.) Χ 0,01 για κατοικία

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία:	400 τ.μ.
Μέγιστο ύψος:	7,50 μ. για διώροφο + 1,20 μ για στέγη
Αποστάσεις κατοικίας:	15,00 μ από όρια και 20,00 μ από άξονα οδού (παρέκκλιση Δ = 7,50 μ παρ. 5βα άρθρ. 1)

Έγκριση Δασαρχείου

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο γήπεδο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Με βάση τα προαναφερόμενα, η επιτρεπόμενη δόμηση είναι:

200,00 τ.μ. + (5.726,40 τ.μ. - 4.000,00 τ.μ.) Χ 0,02 = 234,52 τ.μ.

1.8. Περιοχή του ακινήτου

Το γήπεδο βρίσκεται στην Αλωνίσταινα, που αποτελεί ορεινό παραδοσιακό οικισμό της Αρκαδίας. Αποτελεί έναν από τους πιο ορεινούς οικισμούς της

Πελοποννήσου, καθώς είναι χτισμένη σε υψόμετρο 1.220 μ, στις πλαγιές του Μαινάλου. Ανήκει στον Δήμο Φαλάνθου. Το χωριό αποτελεί χειμερινό παραθεριστικό θέρετρο, λόγο της κοντινής απόστασης από το χιονοδρομικό κέντρο του Μαινάλου. Απέχει 25 χλμ από την πόλη της Τριπόλεως.

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 26.306/26.02.2007 αντίγραφο πώλησης αγροτικού ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Τριπόλεως Χριστίνα Δ. Πλατανίτου συζ. Νικολάου Σγούρδου.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με το αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 818/30.10.2018, 819/30.10.2018 και 820/30.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Βορείου Πλευράς Τρίπολης που αναφέρονται στην παρ. 1.6., καμία πράξη εκποίησης, καμία εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης ή κατάσχεσης και καμία αγωγή στα βιβλία διεκδικήσεων δεν υπάρχει μέχρι την 29.10.2018.

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 γηπέδων (ζητούμενες), κυμαίνονται από 1,00 €/τ.μ. έως 10,00 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, προσβασιμότητα κτλ).

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

- Λεβίδι Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 13.430 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 24.000 € (1,79 €/τ.μ.-PROPERTY POLARIS 2106437584)
- Τρίπολη, αγροτεμάχιο, 7.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 30.000 €(4,29 €/τ.μ.)
- Λεβίδι Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 8.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 80.000 € (10 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)
- Τρίπολη (περιοχή Αγίων Αποστόλων-επί επαρχιακής οδού), αγροτεμάχιο, 4.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 35.000 € (8,75 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)
- Τρίπολη (Φτέρη), αγροτεμάχιο, 3.100 τ.μ., οικοδομήσιμο, κατά παρέκκλιση, τιμή πώλησης 27.000 € (8,71 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)

2.2. Στοιχεία Αντικειμενικού Προσδιορισμού

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού δε λαμβάνονται υπόψη διότι, αναφέρονται σε φορολογητέες αξίες που συνήθως αποκλίνουν από τις αγοραίες.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της αξίας του γηπέδου ως έχει σήμερα χρησιμοποιήθηκε η *Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method),* σύμφωνα 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. 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.

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, στρογγυλευμένα, τα 1,70 €/τ.μ. (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών).

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	5.726,40			ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		
1,79	13.430,00	1,25	0,85	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,00	0,75	1,43
4,29	7.000,00	1,05	0,75	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,80	0,75	2,03
10,00	8.000,00	1,05	0,75	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	4,43
8,75	4.000,00	0,95	0,75	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	3,51
8,71	3.100,00	0,75	0,75	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	2,76
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							2,83
ΑΝΑΓΩΓΗ ΛΟΓΩ ΕΓΚΛΕΙΣΤΟΥ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ 0,60							1,70

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας αγροτεμαχίου 1,70 €/τ.μ.

Με βάση την τιμή αυτή και τα μετρητικά στοιχεία, στρογγυλευμένα, έχουμε:

5.726,40 τ.μ. Χ 1,70 €/τ.μ. = 9.700 €

Αγοραία αξία ακινήτου: 9.700 € (εννέα χιλιάδες επτακόσια €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 115
ΤΗΛ. 210.6918987
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ Α.Μ. 003 ΜΕΛΟΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ Ν. 4152/2013

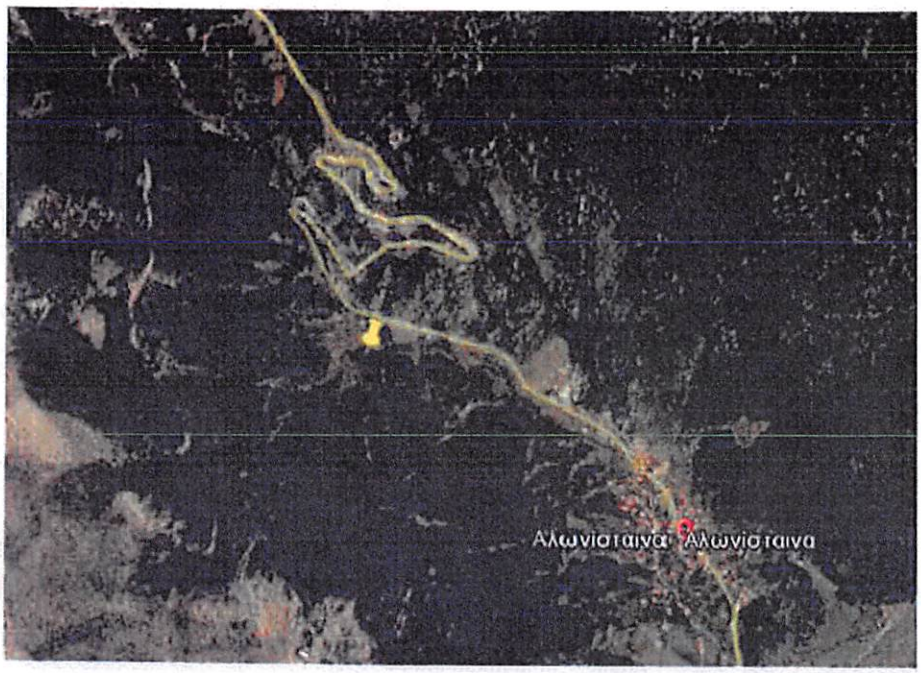
Χ. ΚΑΛΑΝΤΖΗ
(αριθμ. μητρώου 3)

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: Δορυφορική απεικόνιση του ακινήτου

ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ



Εντολέας	«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο που βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου
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	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
Ημερομηνία Ανάθεσης	15.11.2018
Ημερομηνία Αυτοψίας	18.11.2018
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) γηπέδου που βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 18.11.2018, επεκτάθηκε δε στο ακίνητο, καθώς και την περιοχή του.
Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για την εισφορά 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 1:500, που συντάχθηκε από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μ. Μπατρίνο τον Ιούνιο 2018
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 20.075/18.06.1999 πωλητηρίου αγροτεμαχίου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Τριπόλεως Χριστίνα Δ. Πλατανίτου σύζ. Νικολάου Σγούρδου
- Αντίγραφα των υπ' αριθμ. πρωτ 822/30.10.2018, 823/30.10.2018 και 824/30.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Βορείου Πλευράς Τρίπολης

1.7. Περιγραφή γηπέδου

Το όλο ακίνητο αποτελείται από το γήπεδο, 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 γήπεδο είναι ενδιάμεσο και βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Ε = 4.654,82 τ.μ.
Πρόσωπο με ΒΔ προσανατολισμό επί αγροτικής οδού η οποία οδηγεί στην Επαρχιακή οδό Τρίπολης-Αλωνίσταινας. Έχει σχήμα ακανόνιστο, που πλησιάζει το τραπέζιο και είναι σχεδόν επίπεδο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται ημιβραχώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει καλή θέα στη γύρω περιοχή.

Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ 270Δ/1985):

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 4.000 τ.μ., Π = 45 μ.
Κάλυψη:	10%
Δόμηση:	200 τ.μ. για κατοικία
Για γήπεδα από 4.000 τ.μ. έως 8.000 τ.μ., ΣΔ = 200 τ.μ. + (Ε – 4.000 τ.μ.) Χ 0,02 για κατοικία	
Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ., ΣΔ = 280 τ.μ. + (Ε – 8.000 τ.μ.) Χ 0,01 για κατοικία	
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία:	400 τ.μ.
Μέγιστο ύψος:	7,50 μ. για διώροφο + 1,20 μ για στέγη
Αποστάσεις κατοικίας:	15,00 μ από όρια και 20,00 μ από άξονα οδού (παρέκλιση Δ = 7,50 μ παρ. 5βα άρθρ. 1)
Έγκριση Δασαρχείου	

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο γήπεδο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Με βάση τα προαναφερόμενα, η επιτρεπόμενη δόμηση είναι:

200,00 τ.μ. + (4.654,82 τ.μ. - 4.000,00 τ.μ.) Χ 0,02 = 213,10 τ.μ.

1.8. Περιοχή του ακινήτου

Το γήπεδο βρίσκεται στην Αλωνίσταινα, που αποτελεί ορεινό παραδοσιακό οικισμό της Αρκαδίας. Αποτελεί έναν από τους πιο ορεινούς οικισμούς της Πελοποννήσου, καθώς είναι χτισμένη σε υψόμετρο 1.220 μ, στις πλαγιές του Μαινάλου. Ανήκει στον Δήμο Φαλάνθου. Το χωριό αποτελεί χειμερινό παραθεριστικό θέρετρο, λόγο της κοντικής απόστασης από το χιονοδρομικό κέντρο του Μαινάλου. Απέχει 25 χλμ από την πόλη της Τριπόλεως.

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 20.075/18.06.1999 αντίγραφο πωλητηρίου αγροτεμαχίου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Τριπόλεως Χριστίνα Δ. Πλατανίτου συζ. Νικολάου Σγούρδου.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με το αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ 822/30.10.2018, 822/30.10.2018 και 824/30.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Βορείου Πλευράς Τρίπολης που αναφέρονται στην παρ. 1.6., καμία πράξη εκποίησης, καμία εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης ή κατάσχεσης και καμία αγωγή στα βιβλία διεκδικήσεων δεν υπάρχει μέχρι την 29.10.2018.

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 γηπέδων (ζητούμενες), κυμαίνονται από 1,00 €/τ.μ. έως 15,00 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, προσβασιμότητα κτλ).

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

- Λεβίδι Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 13.430 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 24.000 € (1,79 €/τ.μ.-PROPERTY POLARIS 2106437584)
- Τρίπολη, αγροτεμάχιο, 7.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 30.000 €(4,29 €/τ.μ.)
- Λεβίδι Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 8.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 80.000 € (10 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)

- Τρίπολη (περιοχή Αγίων Αποστόλων-επί επαρχιακής οδού), αγροτεμάχιο, 4.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 35.000 € (8,75 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)
- Τρίπολη (Φτέρη), αγροτεμάχιο, 3.100 τ.μ., οικοδομήσιμο, κατά παρέκκλιση, τιμή πώλησης 27.000 € (8,71 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)
- Δαβιά Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 4.501 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με θέα, τιμή πώλησης 60.000 € (13,33 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)

2.2. Στοιχεία Αντικειμενικού Προσδιορισμού

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού δε λαμβάνονται υπόψη διότι, αναφέρονται σε φορολογητέες αξίες που συνήθως αποκλίνουν από τις αγοραίες.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της αξίας του γηπέδου ως έχει σήμερα χρησιμοποιήθηκε η *Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method)*, σύμφωνα 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. 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.

3.2. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά

Ως εύλογη μέση τιμή μονάδας γηπέδου, λαμβανομένων υπόψη των χαρακτηριστικών του (θέση, μέγεθος, πρόσοψη, πρόσβαση κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, τα 4,50 €/τ.μ. (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών).

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	4.654,82			ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		
1,79	13.430,00	1,25	1,15	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	2,16
4,29	7.000,00	1,10	1,00	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	3,96
10,00	8.000,00	1,10	0,85	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,80	0,80	5,98
8,75	4.000,00	1,00	0,80	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,80	0,80	4,48
8,71	3.100,00	0,85	0,75	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,00	0,80	4,44
13,33	4.501,00	1,00	0,75	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,80	6,00
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							4,50

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας γηπέδου 4,50 €/τ.μ.

Με βάση την τιμή αυτή και τα μετρητικά στοιχεία, στρογγυλευμένα, έχουμε:

4.654,82 τ.μ. Χ 4,50 €/τ.μ. = 21.000 €

Αγοραία αξία ακινήτου: 21.000 € (είκοσι μία χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΤΗΛ. 210.6918937
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ Α.Μ. 003 Η. 4152/2001

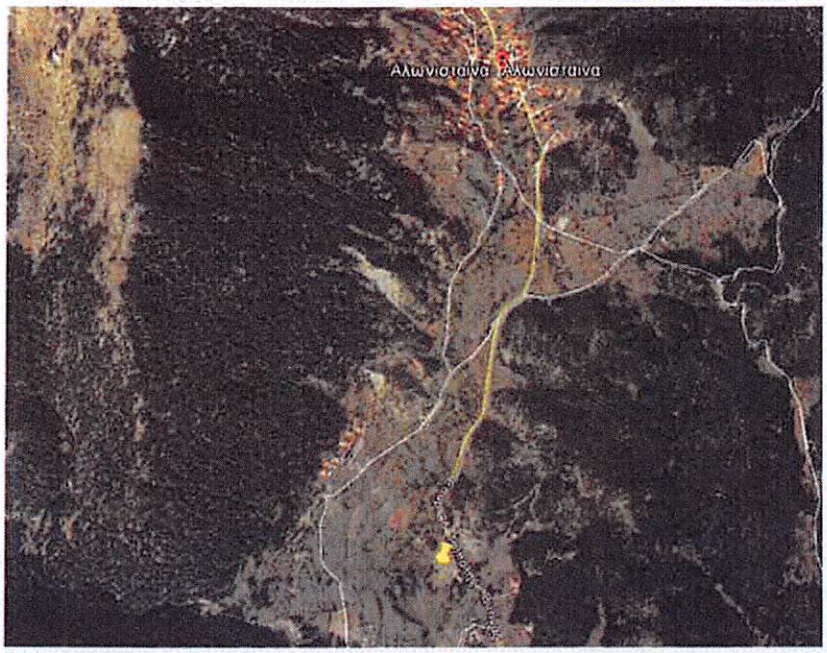
Χ. ΚΑΛΑΝΤΖΗ
(αριθμ. μητρώου 3)

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: Δορυφορική απεικόνιση του ακινήτου

ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ



Εντολέας	«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο που βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου
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	Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method-DRC)
Ημερομηνία Ανάθεσης	15.11.2018
Ημερομηνία Αυτοψίας	18.11.2018
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) γηπέδου με την εντός αυτού οικία που βρίσκεται επί της επαρχιακής οδού Τρίπολης-Αλωνίσταινας, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 18.11.2018, επεκτάθηκε δε στο ακίνητο, καθώς και την περιοχή του.
Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για την εισφορά σε ανωνύμη 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 1:500, που συντάχθηκε από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μ. Μπατρίνο τον Ιούνιο 2018
- Σχέδιο κάτοψης υπογείου-ισογείου-α' ορόφου, υπό κλίμακα 1:50, που συντάχθηκε από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μ. Μπατρίνο το Μάιο 2018

- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 3.648/02.07.2013 γονικής παροχής ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Αθηνών Ελένη Μιχαλοπούλου-Αγραφιώτη
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 397/25.04.1975 οικοδομικής άδειας ανέγερσης ανωγείου οικοδομής, που εκδόθηκε από το Γραφείο Πολεοδομίας Τριπόλεως
- Αντίγραφα των υπ' αριθμ. πρωτ. 810/30.10.2018, 811/30.10.2018 και 812/30.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Βορείου Πλευράς Τρίπολης
- Δήλωση Ν.4495/2017 (ηλεκτρονικός κωδικός 73839888F3E56046) του αρχ. μηχανικού Λεωνίδα Μπατρίνου, με περαιωμένη τη διαδικασία υπαγωγής

1.7. Περιγραφή ακινήτου

Το όλο ακίνητο αποτελείται από το γήπεδο και τα εντός αυτού κτίσματα, 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.

1.7.1. Περιγραφή γηπέδου

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν, το εκτιμώμενο γήπεδο είναι δις γωνιαίο και βρίσκεται επί της επαρχιακής οδού Τρίπολης-Αλωνίσταινας, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση Τροχός Αλωνισταίνης, στη ΔΕ Φαλάνθου, στο Δήμο Τρίπολης, ΠΕ Αρκαδίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Ε = 4.555,64 τ.μ.
Πρόσωπο συνολικού μήκους 124,77 μ με ΒΑ προσανατολισμό επί της επαρχιακής οδού Τρίπολης-Αλωνίσταινας. Έχει σχήμα ακανόνιστο, επίμηκες, και είναι σχεδόν επίπεδο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται ημιβραχώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει καλή θέα στη γύρω περιοχή.

Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ 270Δ/1985):

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 4.000 τ.μ., Π = 45 μ.
Κάλυψη:	10%
Δόμηση:	200 τ.μ. για κατοικία

Για γήπεδα από 4.000 τ.μ. έως 8.000 τ.μ., ΣΔ = 200 τ.μ. + (Ε – 4.000 τ.μ.) Χ 0,02 για κατοικία
Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ., ΣΔ = 280 τ.μ. + (Ε – 8.000 τ.μ.) Χ 0,01 για κατοικία
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία: 400 τ.μ.
Μέγιστο ύψος: 7,50 μ. για διώροφο + 1,20 μ για στέγη
Αποστάσεις κατοικίας: 15,00 μ από όρια και 20,00 μ από άξονα οδού (παρέκκλιση Δ = 7,50 μ παρ. 5βα άρθρ. 1)
Έγκριση Δασαρχείου

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο γήπεδο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Με βάση τα προαναφερόμενα, η επιτρεπόμενη δόμηση είναι:

200,00 τ.μ. + (4.555,64 τ.μ. - 4.000,00 τ.μ.) Χ 0,02 = 211,11 τ.μ.

1.7.2. Περιγραφή κτισμάτων

Εντός του γηπέδου έχει ανεγερθεί κατοικία σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 397/25.04.1975 οικοδομική άδεια ανέγερσης ανωγείου οικοδομής, που εκδόθηκε από το Γραφείο Πολεοδομίας Τριπόλεως.
Στη συνέχεια έγιναν επεκτάσεις οι οποίες έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/2013 και το πρόστιμο έχει εξοφληθεί.
Η σημερινή κατάσταση του ακινήτου περιλαμβάνει διώροφη οικία με υπόγειο αποτελούμενη από:

- Υπόγειο με τμήμα κύριας χρήσης εμβαδού 74,42 τ.μ. και τμήμα βοηθητικής χρήσης 15,58 τ.μ.
- Ισόγειο κύριας χρήσης εμβαδού 90,00 τ.μ.
- Α' όροφο κύριας χρήσης εμβαδού 85,20 τ.μ.

Η κατοικία είναι πρόσφατα ανακαινισμένη και βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση συντήρησης.

Εντός του γηπέδου υπάρχει ιδιωτικό εκκλησάκι εμβαδού 20,00 τ.μ., το οποίο έχει δηλωθεί στο Ν.4178/2013 ως βοηθητικός χώρος.
Σημειώνεται ότι εντός του γηπέδου έχουν κατασκευασθεί στέγαστρα, πλακοστρώσεις, περιφράξεις, με μαντρότοιχο και κιγκλιδώματα.

1.8. Περιοχή του ακινήτου

Το γήπεδο βρίσκεται στην Αλωνίσταινα, που αποτελεί ορεινό παραδοσιακό οικισμό της Αρκαδίας. Αποτελεί έναν από τους πιο ορεινούς οικισμούς της Πελοποννήσου, καθώς είναι χτισμένη σε υψόμετρο 1.220 μ, στις πλαγιές του Μαινάλου. Ανήκει στον Δήμο Φαλάνθου. Το χωριό αποτελεί χειμερινό παραθεριστικό θέρετρο, λόγω της μικρής απόστασης από το χιονοδρομικό κέντρο του Μαινάλου. Απέχει 25 χλμ από την πόλη της Τριπόλεως.

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 3.648/02.07.2013 αντίγραφο γονικής παροχής ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Αθηνών Ελένη Μιχαλοπούλου-Αγραφιώτη.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με το αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ 810/30.10.2018, 811/30.10.2018 και 812/30.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Βορείου Πλευράς Τρίπολης που αναφέρονται στην παρ. 1.6., καμία πράξη εκποίησης, καμία εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης ή κατάσχεσης και καμία αγωγή στα βιβλία διεκδικήσεων δεν υπάρχει μέχρι την 29.10.2018.

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 γηπέδων (ζητούμενες), κυμαίνονται από 1,00 €/τ.μ. έως 15,00 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, προσβασιμότητα κτλ).

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

ΓΗΠΕΔΑ

- Λεβίδι Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 13.430 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 24.000 € (1,79 €/τ.μ.-PROPERTY POLARIS 2106437584)
- Τρίπολη, αγροτεμάχιο, 7.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 30.000 €(4,29 €/τ.μ.)
- Λεβίδι Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 8.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 80.000 € (10 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)

- Τρίπολη (περιοχή Αγίων Αποστόλων-επί επαρχιακής οδού), αγροτεμάχιο, 4.000 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, τιμή πώλησης 35.000 € (8,75 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)
- Τρίπολη (Φτέρη), αγροτεμάχιο, 3.100 τ.μ., οικοδομήσιμο, κατά παρέκκλιση, τιμή πώλησης 27.000 € (8,71 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)
- Δαβιά Τριπόλεως, αγροτεμάχιο, 4.501 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, με θέα, τιμή πώλησης 60.000 € (13,33 €/τ.μ.-OMEGA REAL ESTATE 2710227070)

2.2. Στοιχεία κόστους κατασκευής

Κατόπιν έρευνας αγοράς προέκυψαν για νεόδμητα κτίρια, παρεμφερή με το εκτιμώμενο, οι τιμές κόστους ανακαίνισης-επισκευής κυμαίνονται περί τα 900 έως 1.000 €/τ.μ.

2.3. Στοιχεία Αντικειμενικού Προσδιορισμού

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού δε λαμβάνονται υπόψη διότι, αναφέρονται σε φορολογητέες αξίες που συνήθως αποκλίνουν από τις αγοραίες.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου ως έχει σήμερα πραγματοποιείται, προσδιορίζοντας την αξία αυτού με τη «μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method-DRC) λόγω της έλλειψης συγκριτικών στοιχείων πώλησης αντίστοιχων ακινήτων.
Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο υπολογισμός της αξίας ακινήτου προκύπτει ως το άθροισμα της αξίας της γης και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης του παγίου. Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης είναι το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου με ένα ιδεατό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής, λειτουργικής και τεχνικής απαξίωσης.
Για τον υπολογισμό της αξίας του γηπέδου, που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου, χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Κτηματαγοράς (comparative method), η οποία καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του οικοπέδου του ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια οικόπεδα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που

αφορούν στην ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.
Για τον υπολογισμό της αξίας του γηπέδου ως έχει σήμερα χρησιμοποιήθηκε η *Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method)*, σύμφωνα με την οποία, ο προσδιορισμός της αξίας του 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.

3.2. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά

Ως εύλογη μέση τιμή μονάδας γηπέδου, λαμβανομένων υπόψη των χαρακτηριστικών του (θέση, μέγεθος, πρόσοψη, πρόσβαση κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, τα 7,40 €/τ.μ. (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών).

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	4.555,64			ΓΩΝΙΑΚΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		
4,29	7.000,00	1,10	1,10	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	4,36
10,00	8 000,00	1,10	1,00	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	9,24
8,75	4.000,00	1,00	1,05	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	7,72
8,71	3.100,00	0,85	0,90	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	5,60
13,33	4.501,00	1,00	0,90	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,05	0,80	10,08
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							7,40

3.3. Αξία με βάση την μέθοδο κόστους αντικατάστασης (DRC)

Για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost-DRC).
Κατά την εφαρμογή της μεθόδου DRC, ανάλογα με τη μεθοδολογία κατασκευής κάθε τμήματος ορίσθηκαν τα κόστη αντικατάστασης του παρακάτω πίνακα, ενώ τα μετρητικά στοιχεία ελήφθησαν από τις προηγούμενες παραγράφους.

Α/Α	Τμήμα	Εμβαδόν (τ.μ.)	Χρήση	Κόστος Αντικατάστασης (€/τ.μ. ή κατ' αποκοπή)	Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης	Υπολογιζόμενα Έτη Παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Υπόγειο Κύριας Χρήσης	74,42	Κύρια	900	0,030	10	0,74409391	49.838
2	Υπόγειο Βοηθητικής Χρήσης	15,58	Βοηθητική	350	0,030	10	0,74409391	4.058
3	Ισόγειο	90,00	Κύρια	900	0,030	10	0,74409391	60.272
4	Α' Όροφος	85,20	Κύρια	900	0,030	10	0,74409391	57.057
5	Ιδιωτικό Εκκλησάκι	20,00	Βοηθητική	400	0,030	10	0,74409391	5.953
6	Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου	κατ' αποκοπή		50.000	0,015	10	0,86166723	43.083
	Σύνολο							220.260

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης θεωρώντας προσαρμοσμένη παλαιότητα 10 έτη, λόγω των πρόσφατων εκτεταμένων ανακατασκευών, το οποίο στρογγυλευμένα είναι ίσο με 220.000 €.

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας γηπέδου 7,40 €/τ.μ. και με τα μετρητικά στοιχεία, στρογγυλευμένα, έχουμε:

4.555,64 τ.μ. Χ 7,40 €/τ.μ. = 33.700 €

Βάσει των ανωτέρω, έχουμε:

Αξία γης + αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης = 33.700 € + 220.000 € = 253.700 €

Αγοραία αξία ακινήτου: 253.700 € (διακόσιες πενήντα τρεις χιλιάδες επτακόσια €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΤΗΛ. 210.6918...
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

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

