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.:1472003

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 **1624195,** 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 6.740,30 τ.μ. με τα εντός αυτού κτίσματα** στη θέση Σάντα Μαρία Ναούσης, Δ.Ε. Πάρου του Δήμου Πάρου, Π.Ε. Πάρου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου,
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 11.150,00 τ.μ.** στη θέση Σάντα Μαρία Ναούσης, Δ.Ε. Πάρου του Δήμου Πάρου, Π.Ε. Πάρου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου,
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 1.976,00 τ.μ.** στη θέση Σάντα Μαρία Ναούσης, Δ.Ε. Πάρου του Δήμου Πάρου, Π.Ε. Πάρου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου,
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.: . 22530/ 18_21/12/2018).

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 με τα εντός αυτού κτίσματα που βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
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	01.12.2018
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 τα εντός αυτού κτίσματα που βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 01.12.2018, 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
- Σχέδια κάτοψης υπογείων, ισογείων και α' ορόφου, υπό κλίμακα 1:50, που συντάχθηκαν από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μ. Μπατρίνο το Σεπτέμβριο 2018
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 4.547/12.07.2007 αγοραπωλησίας ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Παροικίας Πάρου Ελευθερίας Γεωργίου Ιορδάνη, σύζυγο Κυριάκου Μυτιληναίου

- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 521/1981 οικοδομικής άδειας, που εκδόθηκε από Υπηρεσία Δόμησης Νάξου
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 164/2009 οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε από το Πολεοδομικό Γραφείο Νάξου
- Δήλωση του Ν.4178/2013 του αρχ. Μηχανικού Λεωνίδα Μπατρίνου, με ηλεκτρονικό κωδικό 454BF0290A445252, με περαιωμένη τη διαδικασία υπαγωγής
- Αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 522/01.10.2018 Πιστοποιητικών βαρών του υποθηκοφυλακείου Πάρου

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 ενδιάμεσο και βρίσκεται επί αγροτικής οδού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Ε = 6.740,30 τ.μ.
Το γήπεδο είναι τετράπλευρο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται γαιώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα.
Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ 270Δ/1985, ΦΕΚ 732Δ/1993, από 02.05.2012 ισχύς ΓΠΣ Πάρου ΦΕΚ 148 ΑΑΠ/2012):

Ζώνη Β Περιοχής Σάντα Μαρία, ΠΕΠ-1

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 50.000 τ.μ.
Παρέκκλιση προ 31.03.2011	Ε = 8.000 τ.μ.
Παρέκκλιση προ 07.07.1993	Ε = 4.000 τ.μ.
Κάλυψη:	120 τ.μ.
Δόμηση:	200 τ.μ. μόνο ισόγεια κατοικία
Μέγιστο ύψος:	3,50 μ. από το φυσικό έδαφος
Αποστάσεις κατοικίας:	15,00 μ από όρια και 100 + (10 – Υ) Χ 5 μ από
γραμμή αιγιαλού	

Έγκριση ΣΑ, Αρχαιολογίας, Δασαρχείου, Καθορισμός Αιγιαλού

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο γήπεδο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

1.7.2. Περιγραφή κτισμάτων

Εντός του γηπέδου έχουν ανεγερθεί κατοικίες σύμφωνα με τις προαναφερθείσες οικοδομικές άδειες.
Στη συνέχεια έγιναν επεκτάσεις οι οποίες έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/2013 και το πρόστιμο έχει εξοφληθεί.
Η σημερινή κατάσταση περιλαμβάνει:

1) Διώροφη οικία με υπόγειο (βάσει της υπ' αριθμ. 521/1981 οικοδομικής άδειας) αποτελούμενη, σύμφωνα με νέα επιμέτρηση, από:

- Υπόγειο βοηθητικής χρήσης εμβαδού 133,79 τ.μ.
- Ισόγειο κύριας χρήσης εμβαδού 179,43 τ.μ.
- Α' όροφο κύριας χρήσης εμβαδού 72,96 τ.μ.

Η κατοικία είναι πρόσφατα ανακαινισμένη, με πολυτελή υλικά κατασκευής και βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση συντήρησης.

2) Ισόγεια οικία με υπόγειο (βάσει της υπ' αριθμ. 164/2009 οικοδομικής άδειας) αποτελούμενη, σύμφωνα με νέα επιμέτρηση, από:

- Υπόγειο βοηθητικής χρήσης εμβαδού 92,76 τ.μ.
- Ισόγειο κύριας χρήσης εμβαδού 141,00 τ.μ.

Η κατοικία είναι πρόσφατα ανακαινισμένη, με πολυτελή υλικά κατασκευής και βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση συντήρησης. Έμπροσθεν αυτής υπάρχει πισίνα συνολικού εμβαδού 95,00 τ.μ.

Σημειώνεται ότι εντός του γηπέδου έχουν κατασκευασθεί στέγαστρα, πλακοστρώσεις, περιφράξεις, με μαντρότοιχο και κιγκλιδώματα.
Το ακίνητο είναι πολυτελές σε εξαιρετική θέση εντός της περιοχής του.

1.8. Περιοχή του ακινήτου

Η Πάρος βρίσκεται στην καρδιά των Κυκλάδων. Το νησί διαθέτει όλες τις βασικές υποδομές, λιμάνι, αεροδρόμιο, μαρίνες, δημόσιες υπηρεσίες, τράπεζες, ταχυδρομεία, τοπική συγκοινωνία κτλ. Στην πρωτεύουσα Παροικία είναι το κεντρικό λιμάνι, ενώ υπάρχει και αγκυροβόλιο. Η παραλία Σάντα Μαρία βρίσκεται στην βορειοανατολική ακτή του νησιού της Πάρου, κοντά στην πόλη της Νάουσας. Είναι από τις δημοφιλέστερες του νησιού,

περιλαμβάνοντας πολλές ξεχωριστές αμμουδιές και βρίσκεται σε κόλπο προστατευμένο από τους βόρειους ανέμους.
Η πρόσβαση είναι εύκολη από την Παροικιά, οδικώς ή με ένα από τα παραδοσιακά καΐκια, τα οποία αναχωρούν από την Νάουσα.

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το αντίγραφο της υπ' αριθμ. 4.547/12.07.2007 αγοραπωλησίας ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Παροικίας Πάρου Ελευθερίας Γεωργίου Ιορδάνη, σύζυγο Κυριάκου Μυτιληναίου.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με το αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 522/01.10.2018 Πιστοποιητικών βαρών του υποθηκοφυλακείου Πάρου, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών έως την 30.09.2018.

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) στην περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 40,00 €/τ.μ. έως 100,00 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, θέα, προβολή κτλ).

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

- Πάρος (πλησίον περιοχών Σάντα Μαρία, Αμπελά), γήπεδο, 14.000 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 550.000 € (39,29 €/τ.μ.-DIMIT REAL ESTATE 6993998938)
- Πάρος (πλησίον περιοχών Σάντα Μαρία, Αμπελά), γήπεδο, 8.200 τ.μ., με άδεια οικοδομής, με θέα, τιμή πώλησης 310.000 € (37,80 €/τ.μ.-DIMIT REAL ESTATE 6993998938)
- Πάρος (Αμπελάς, πλησίον Σάντα Μαρία), γήπεδο, 6.156 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 290.000 € (37,80 €/τ.μ.-Ιδιώτης 6947540919)
- Πάρος (Πλησίον Χρυσής Ακτής), γήπεδο, 4.000 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 250.000 € (62,50 €/τ.μ.-GOLDEN HOME 2111041100)
- Πάρος (πλησίον Νάουσας), γήπεδο, 9.900 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 350.000 € (35,35 €/τ.μ.-DONTAS REAL ESTATE 6980502020)
- Πάρος (πλησίον Νάουσας), γήπεδο, 6.400 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 260.000 € (40,63 €/τ.μ.-IMMOCONSULT 2108072957 6980502020)

2.2. Στοιχεία κόστους κατασκευής

Κατόπιν έρευνας αγοράς προέκυψαν για νεόδμητα κτίρια, παρεμφερή με το εκτιμώμενο, οι τιμές κόστους κατασκευής κυμαίνονται περί τα 900 έως 1.200 €/τ.μ. για την ανωδομή και περί τα 400 έως 500 €/τ.μ. για τα υπόγεια.

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). Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται, καθώς υπάρχει μεγάλη απόκλιση στην ποιότητα κατασκευής και στο μέγεθος των γηπέδων. Ως εκ τούτου η αξία του, δε μπορεί να προσδιορισθεί με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.
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 (θέα στη θάλασσα, θέση, μέγεθος, πρόσοψη, πρόσβαση κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, στρογγυλευμένα, τα 62,00 €/τ.μ. (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών).

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	8 740,30			ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		
39,29	14 000,00	1,25	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1 25	0,90	69,06
37,80	8 200,00	1,15	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	61,13
37,80	6.156,00	1,00	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	53,16
62,50	4 000,00	0,95	1,15	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,20	0,90	73,74
35,35	9.900,00	1,15	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	57,17
40,63	6 400,00	1,00	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	57,14
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							61,90

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 Ετη Παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Υπόγειο	133.79	Βοηθητική	450	0,030	15	0,64186195	38.644
2	Ισόγειο	179,43	Κύρια	1.200	0,030	15	0,64186195	138.203
3	Α' Όροφος	72,96	Κύρια	1.200	0,030	15	0,64186195	56 196
4	Υπόγειο	92 76	Βοηθητική	450	0,030	5	0,86260878	36.007
5	Ισόγειο	141.00	Κύρια	1.100	0,030	5	0,86260878	133 791
6	Πισίνα	95.00		60.000	0,030	15	0,64186195	38.512
7	Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου	κατ' αποκοπή		70.000	0,015	10	0,86166723	60.317
	Σύναλο							501.669

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης θεωρώντας προσαρμοσμένη παλαιότητα, λόγω των πρόσφατων εκτεταμένων ανακατασκευών, το οποίο στρογγυλευμένα είναι ίσο με 500.000 €.

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας γηπέδου 62,00 €/τ.μ. και με τα μετρητικά στοιχεία, στρογγυλευμένα, έχουμε:

6.740,30 τ.μ. Χ 62,00 €/τ.μ. = 417.000 €
Βάσει των ανωτέρω, έχουμε:
Αξία γης + αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης = 417.000 € + 500.000 € = 917.000 € €

Αγοραία αξία ακινήτου: 917.000 € (εννιακόσιες δέκα επτά χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 11[illegible]24
ΤΗΛ. 210 69[illegible]
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

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

Χ. ΚΑΛΑΝΤΖΗ
(αριθμ. μητρώου 3)

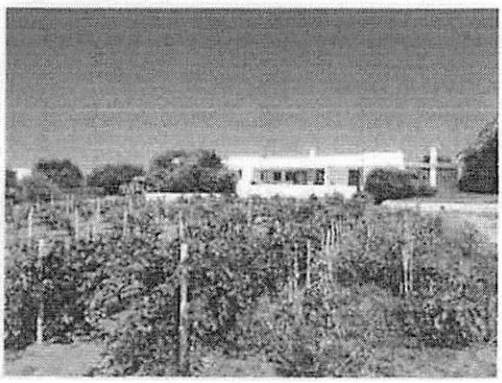
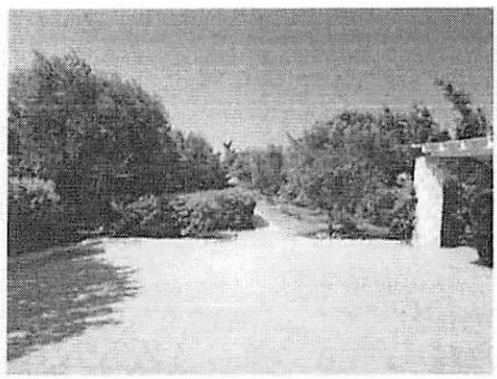
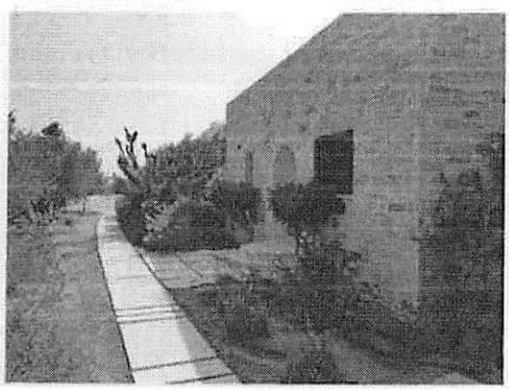
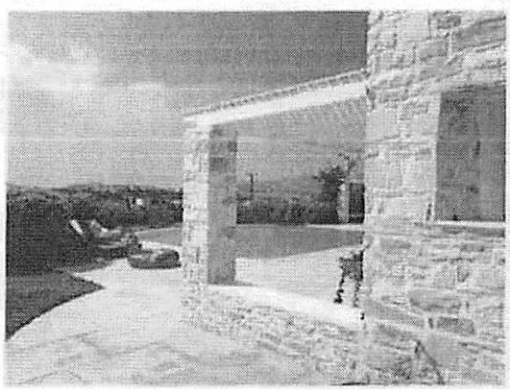
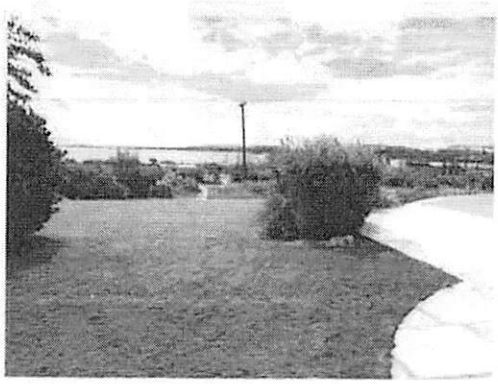
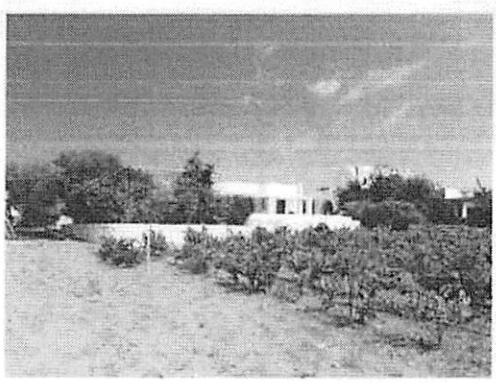
ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 67147 - ΤΗΛ.: 210 6997887
ΑΛΕΞ. ΔΙΑΚΟΥ 3 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΑΦΜ: 046520312 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

Ι. ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
(αριθμ. μητρώου 1)

Συνημμένα: Φωτογραφίες του ακινήτου

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Εντολέας	«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο που βρίσκεται, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Νασούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
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	01.12.2018
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, το οποίο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 01.12.2018, 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 της υπ' αριθμ. 204/09.09.2013 άδειας δόμησης με ισχύ έως 08.09.2020, που εκδόθηκε από το τμήμα έκδοσης αδειών δόμησης του Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 3.585/16.02.2012 αγοραπωλησίας ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Αθηνών Ελένη Μιχαλοπούλου-Αγραφιώτη
- Αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 521/01.10.2018 Πιστοποιητικών βαρών του υποθηκοφυλακείου Πάρου

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 «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Ε = 11.150 τ.μ.
Πρόσωπο, συνολικού μήκους 81,00 μ επί αγροτικής οδού με ανατολικό προσανατολισμό. Το οικόπεδο είναι επίμηκες. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται γαιώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα.
Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ 270Δ/1985, ΦΕΚ 732Δ/1993, από 02.05.2012 ισχύς ΓΠΣ Πάρου ΦΕΚ 148 ΑΑΠ/2012):

Ζώνη Β Περιοχής Σάντα Μαρία, ΠΕΠ-1

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 50.000 τ.μ.
Παρέκκλιση προ 31.03.2011	Ε = 8.000 τ.μ.
Παρέκκλιση προ 07.07.1993	Ε = 4.000 τ.μ.
Κάλυψη:	120 τ.μ.
Δόμηση:	200 τ.μ. μόνο ισόγεια κατοικία
Μέγιστο ύψος:	3,50 μ. από το φυσικό έδαφος
Αποστάσεις κατοικίας:	15,00 μ από όρια και 100 + (10 – Υ) Χ 5 μ από γραμμή αιγιαλού

Έγκριση ΣΑ, Αρχαιολογίας, Δασαρχείου, Καθορισμός Αιγιαλού

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο γήπεδο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο.
Για το γήπεδο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 204/2013 άδεια δόμησης με ισχύ έως την 08.09.2020.

1.8. Περιοχή του ακινήτου

Η Πάρος βρίσκεται στην καρδιά των Κυκλάδων. Το νησί διαθέτει όλες τις βασικές υποδομές, λιμάνι, αεροδρόμιο, μαρίνες, δημόσιες υπηρεσίες, τράπεζες,

ταχυδρομεία, τοπική συγκοινωνία κτλ. Στην πρωτεύουσα Παροικία είναι το κεντρικό λιμάνι, ενώ υπάρχει και αγκυροβόλιο. Η παραλία Σάντα Μαρία βρίσκεται στην βορειοανατολική ακτή του νησιού της Πάρου, κοντά στην πόλη της Νάουσας. Είναι από τις δημοφιλέστερες του νησιού, περιλαμβάνοντας πολλές ξεχωριστές αμμουδιές και βρίσκεται σε κόλπο προστατευμένο από τους βόρειους ανέμους.
Η πρόσβαση είναι εύκολη από την Παροικιά, οδικώς ή με ένα από τα παραδοσιακά καΐκια, τα οποία αναχωρούν από την Νάουσα.

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το προσκομισθέν αντίγραφο του υπ' αριθμ. 3.585/16.02.2012 συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου που συντάχθηκε από τη συμ/φο Αθηνών Ελένη Μιχαλοπούλου-Αγραφιώτη.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με το αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 521/01.10.2018 Πιστοποιητικών βαρών του υποθηκοφυλακείου Πάρου, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών έως την 30.09.2018.

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) στην περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 40,00 €/τ.μ. έως 100,00 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, θέα, προβολή κτλ).

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

- Πάρος (πλησίον περιοχών Σάντα Μαρία, Αμπελά), γήπεδο, 14.000 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 550.000 € (39,29 €/τ.μ.-DIMIT REAL ESTATE 6993998938)
- Πάρος (πλησίον περιοχών Σάντα Μαρία, Αμπελά), γήπεδο, 8.200 τ.μ., με άδεια οικοδομής, με θέα, τιμή πώλησης 310.000 € (37,80 €/τ.μ.-DIMIT REAL ESTATE 6993998938)
- Πάρος (Αμπελάς, πλησίον Σάντα Μαρία), γήπεδο, 6.156 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 290.000 € (37,80 €/τ.μ.-Ιδιώτης 6947540919)

- Πάρος (Πλησίον Χρυσής Ακτής), γήπεδο, 4.000 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 250.000 € (62,50 €/τ.μ.-GOLDEN HOME 2111041100)
- Πάρος (πλησίον Νάουσας), γήπεδο, 9.900 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 350.000 € (35,35 €/τ.μ.-DONTAS REAL ESTATE 6980502020)
- Πάρος (πλησίον Νάουσας), γήπεδο, 6.400 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 260.000 € (40,63 €/τ.μ.-IMMOCONSULT 2108072957 6980502020)

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 (θέα στη θάλασσα, θέση, μέγεθος, πρόσοψη, πρόσβαση κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, στρογγυλευμένα, τα 63 €/τ.μ. (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών).

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	11.150,00			ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		
39,29	14.000,00	1,10	1,10	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,20	0,90	51,34
37,80	8.200,00	1,00	1,20	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	51,03
37,80	8.158,00	0,95	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	50,50
62,50	4.000,00	0,80	1,00	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,10	0,90	49,50
35,35	9.900,00	1,00	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,25	0,90	49,71
40,83	6.400,00	0,95	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	1,15	0,90	49,94
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							50,34
Στο γήπεδο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια με ισχύ έως το 2020-βρίσκεται στη Σάντα Μαρία επί της παραλίας. Συντελεστής αναγωγής 1,30.							62,92

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας γηπέδου 63 €/τ.μ.

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

11.150,00 τ.μ. Χ 63,00 €/τ.μ. = 700.000 €

Αγοραία αξία ακινήτου: 700.000 € (επτακόσιες χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 3β - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΤΗΛ. 210.6911...
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ ...

Χ. ΚΑΛΑΝΤΖΗ
(αριθμ. μητρώου 3)

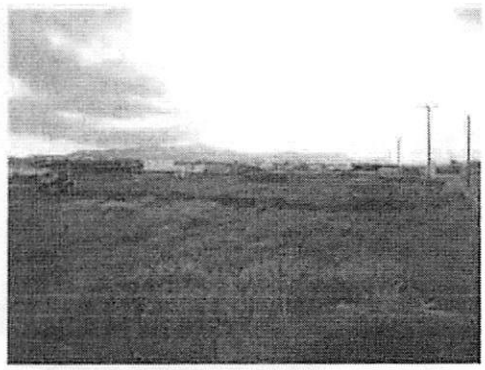
ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 67147 - ΤΗΛ.: 210 6997887
ΑΛΕΞ. ΔΙΑΚΟΥ 8 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΑΦΜ: 046520312 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

Ι. ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
(αριθμ. μητρώου 1)

Συνημμένα: Φωτογραφίες του ακινήτου

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ





Εντολέας	«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο που βρίσκεται, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Νασούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
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	01.12.2018
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, το οποίο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 01.12.2018, 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. 42/31.03.2010 αγοραπωλησίας αγροτικών ακινήτων που συντάχθηκε από τη συμ/φο Πάρου Αγγελική Πρίφτη του Αθανασίου
- Αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 523/01.10.2018 Πιστοποιητικών βαρών του υποθηκοφυλακείου Πάρου

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 σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση «Σάντα Μαρία» Ναούσης, στη ΔΕ Πάρου, στο Δήμο Πάρου, ΠΕ Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα Ε = 1.976,00 τ.μ.
Το γήπεδο είναι τετράπλευρο, σχεδόν τετράγωνο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται γαιώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει καλή θέα προς τη θάλασσα.
Οι όροι δόμησης είναι (ΦΕΚ 270Δ/1985, ΦΕΚ 732Δ/1993, από 02.05.2012 ισχύς ΓΠΣ Πάρου ΦΕΚ 148 ΑΑΠ/2012):

Ζώνη Β Περιοχής Σάντα Μαρία, ΠΕΠ-1

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Ε = 50.000 τ.μ.
Παρέκκλιση προ 31.03.2011	Ε = 8.000 τ.μ.
Παρέκκλιση προ 07.07.1993	Ε = 4.000 τ.μ.
Κάλυψη:	120 τ.μ.
Δόμηση:	200 τ.μ. μόνο ισόγεια κατοικία
Μέγιστο ύψος:	3,50 μ. από το φυσικό έδαφος
Αποστάσεις κατοικίας:	15,00 μ από όρια και 100 + (10 – Υ) Χ 5 μ από γραμμή αιγιαλού

Έγκριση ΣΑ, Αρχαιολογίας, Δασαρχείου, Καθορισμός Αιγιαλού

Βάσει της δήλωσης του Ν.651/1977, το εκτιμώμενο γήπεδο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις δεν είναι άρτιο ούτε οικοδομήσιμο.

1.8. Περιοχή του ακινήτου

Η Πάρος βρίσκεται στην καρδιά των Κυκλάδων. Το νησί διαθέτει όλες τις βασικές υποδομές, λιμάνι, αεροδρόμιο, μαρίνες, δημόσιες υπηρεσίες, τράπεζες, ταχυδρομεία, τοπική συγκοινωνία κτλ. Στην πρωτεύουσα Παροικία είναι το κεντρικό λιμάνι, ενώ υπάρχει και αγκυροβόλιο. Η παραλία Σάντα Μαρία βρίσκεται στην βορειοανατολική ακτή του νησιού της Πάρου, κοντά στην πόλη της Νάουσας. Είναι από τις δημοφιλέστερες του νησιού,

περιλαμβάνοντας πολλές ξεχωριστές αμμουδιές και βρίσκεται σε κόλπο προστατευμένο από τους βόρειους ανέμους.
Η πρόσβαση είναι εύκολη από την Παροικιά, οδικώς ή με ένα από τα παραδοσιακά καΐκια, τα οποία αναχωρούν από την Νάουσα.

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το προσκομισθέν αντίγραφο του υπ' αριθμ. 42/31.03.2010 συμβολαίου αγοραπωλησίας αγροτικών ακινήτων που συντάχθηκε από τη συμ/φο Πάρου Αγγελική Πρίφτη του Αθανασίου.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με το αντίγραφο των υπ' αριθμ. πρωτ. 523/01.10.2018 Πιστοποιητικών βαρών του υποθηκοφυλακείου Πάρου, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών έως την 30.09.2018.

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) στην περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 40,00 €/τ.μ. έως 100,00 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (θέση, μέγεθος, θέα, προβολή κτλ).

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

- Πάρος (πλησίον περιοχών Σάντα Μαρία, Αμπελά), γήπεδο, 14.000 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 550.000 € (39,29 €/τ.μ.-DIMIT REAL ESTATE 6993998938)
- Πάρος (πλησίον περιοχών Σάντα Μαρία, Αμπελά), γήπεδο, 8.200 τ.μ., με άδεια οικοδομής, με θέα, τιμή πώλησης 310.000 € (37,80 €/τ.μ.-DIMIT REAL ESTATE 6993998938)
- Πάρος (Αμπελάς, πλησίον Σάντα Μαρία), γήπεδο, 6.156 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 290.000 € (37,80 €/τ.μ.-Ιδιώτης 6947540919)
- Πάρος (Πλησίον Χρυσής Ακτής), γήπεδο, 4.000 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 250.000 € (62,50 €/τ.μ.-GOLDEN HOME 2111041100)
- Πάρος (πλησίον Νάουσας), γήπεδο, 9.900 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 350.000 € (35,35 €/τ.μ.-DONTAS REAL ESTATE 6980502020)
- Πάρος (πλησίον Νάουσας), γήπεδο, 6.400 τ.μ., με θέα, τιμή πώλησης 260.000 € (40,63 €/τ.μ.-IMMOCONSULT 2108072957 6980502020)

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 (θέα στη θάλασσα, θέση, μέγεθος, πρόσοψη, πρόσβαση κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, στρογγυλευμένα, τα 14,00 €/τ.μ. (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών).

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	1.976,00			ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		
39,29	14 000,00	0,75	1,10	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	18,23
37,80	8 200,00	0,75	1,20	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	19,14
37,80	6.156,00	0,75	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	19,93
62,50	4 000,00	0,75	1,00	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	26,37
35,35	9 900,00	0,75	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	18,64
40,63	6 400,00	0,75	1,25	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	0,75	0,75	21,43
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							20,82
Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο-συντελεστής αναγωγής 0,70.							14,44

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας γηπέδου 14,00 €/τ.μ.

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

1.976,00 τ.μ. Χ 14,00 €/τ.μ. = 28.000 €

Αγοραία αξία ακινήτου: 28.000 € (είκοσι οκτώ χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 11524
ΤΗΛ. 210.6913937
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ Α.Μ. 003

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: Φωτογραφία του ακινήτου

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ

