ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ-ΙΘΑΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Λ. Βεργωτή 131
Τ.Κ.: 28100
Πληροφορίες: Ζαχαράτος Αλέξανδρος
Τηλέφωνο: 2671026190
Fax: 2671026190
E-mail: alzahara86@gmail.com

Αργοστόλι,28/01/2020
Αριθ.Πρωτ.:1931762

Συνημ: Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία: **ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο: **ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **16222934000**, (που είχε Αρ.ΜΑΕ. **84/2003**).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ-ΙΘΑΚΗΣ

Ανακοινώνει ότι :

Την **28/01/2020** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ: **2065997,** η από 15/10/2019 έκθεση εκτίμησης αγοραίας (εμπορικής) αξίας για την εταιρεία με την επωνυμία: **ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο: **ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **16222934000**, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα.

Με Εντολή Προέδρου,
Ο Διοικητικός Προϊστάμενος

Νεκτάριος Βαβάσης

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

Κοινοποίηση:

1. ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
2. ΠΕ Κεφαλληνίας
   Δ/νση Ανάπτυξης
   Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών

ΠΡΟΣ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Δ.Τ. ««ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

15-10-2019

Με την παρούσα κοινοποιούμε έκθεση πιστοποίησης η οποία συντάχθηκε ύστερα από την με ημερομηνία 15ης Οκτωβρίου 2019 απόφαση του Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου – Διοικητικού Συμβούλου (Σύμβουλος Διαχείρισης) της εταιρείας που ορίσθηκα με σκοπό την αποτίμηση εισφοράς εις είδος ακινήτων λήφθησαν υπόψιν η πραγματική και νομική κατάσταση των ακινήτων και ότι δεν έχουν βάρη η αξία και οι τίτλοι κτήσης, εμπορικότητα της περιοχής οι προοπτικές ανάπτυξης οι πραγματικές τρέχουσες τιμές η άδεια οικοδομής του αντίστοιχου κτίσματος και την αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και η οποία πρέπει να υποβληθεί σε δημοσιότητα στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με τις διατάξεις Ν319/2005 του άρθρου 232 του Ν. 4072/2012 (Α΄ 86) και του άρθρου 2 του Ν. 4250/2014 (Α΄ 74) και έχει τα εξής:

1.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Αδόμητου Γήπεδο εκτός Σχεδίου

Θέση «Λογγός», εντός Ζ.Ο.Ε. Ληξουρίου - περιοχή 3, Δ.Ε. Ληξουρίου, Δήμος Ληξουρίου, Π.Ε Κεφαλληνίας

Μουτή Μαργαρίτα, Πολιτικός Μηχανικός MSc,

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

Μπεριάτος Τηλέμαχος, Πολιτικός Μηχανικός MSc,

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 2 -

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 3 -

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 3 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 4 -

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 5 -

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS ..... - 5 -

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 7 -

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 7 -

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 8 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 9 -

3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 9 -

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 10 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ..... - 10 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ..... - 10 -

3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ/ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ) ..... - 10 -

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 11 -

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 11 -

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 13 -

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 14 -

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	10/10/2019
Ημερομηνίες Αυτοψίας	10/10/2019
Ημερομηνία Εκτίμησης	15/10/2019
Εντολέας	ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) .
Αντικείμενο Εκτίμησης	Αδόμητου Γηπέδου Εκτός Σχεδίου
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για εισφορά σε Ανώνυμη Εταιρεία.
Περιοχή	Θέση «Λογγός», εντός Ζ.Ο.Ε. Ληξουρίου - περιοχή 3
Μεθοδολογία Εκτίμησης	• Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής

Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). • Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο • Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. • Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο. • Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.
Εμπορική Αξία	**102.000 €** **(Εκατόν Δύο Χιλιάδες Ευρώ)**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο Ευάγγελος Κουνάδης του Ιωάννη.

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για εισφορά σε Ανώνυμη Εταιρεία.

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί Αδόμητο γήπεδο εκτός σχεδίου, στην Θέση «Λογγός», εντός Ζ.Ο.Ε. Ληξουρίου - περιοχή 3, Δ.Ε. Ληξουρίου, Δήμος Ληξουρίου, Π.Ε Κεφαλληνίας.

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εξωτερικής αυτοψίας, ήτοι 15/10/2019.

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Αντλήθηκαν πληροφορίες από Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites και άλλες πηγές.

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης ακινήτων παρόμοιας μορφής στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων ακινήτου τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Η ομάδα των εκτιμητών δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Τα μέλη της ομάδας έργου δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από τα αρμόδια επαγγελματικά όργανα.

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.

- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία (Εμπορική) Αξία.

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση των εκτιμητών που την συνέταξαν.

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος **των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative method)**.

Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Κτηματαγοράς (comparative method)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα

συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

1. Συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας 3387/28-11-2019 συμβολαιογράφου Αργοστολίου Δορωθέας Καραβιώτη.

2. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος 10-2019.

3. Τοπογραφικό Διάγραμμα 5-2018 διπλ. πολιτικού μηχανικού Παριώτη Δημητρίου.

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η κοντινότερη πόλη, το Ληξούρι, αποτελεί το δεύτερο μεγαλύτερο οικιστικό κέντρο της νήσου (ουσιαστικά κωμόπολη με πληθυσμό περίπου 3.700 κατοίκους – ΕΛΣΤΑΤ 2011). Βρίσκεται σε απόσταση 35 χλμ. περίπου από το Αργοστόλι (πρωτεύουσα Νομού), 69 χλμ. περίπου από τον λιμένα Πόρου Κεφαλληνίας που αποτελεί κύρια οδό ακτοπλοϊκής σύνδεσης με την ηπειρωτική χώρα (Κυλλήνη Ηλείας) και 43 χλμ. περίπου από τον αερολιμένα της νήσου. Διαθέτει επιβατικό/εμπορικό λιμένα και ολοχρονική πορθμειακή σύνδεση με το Αργοστόλι.

Αποτελεί τουριστικό οικισμό κυρίως ως παραθαλάσσιος οικισμός και ως το κύριο οικιστικό κέντρο της δυτικής Κεφαλονιάς. Στο κέντρο της πόλης βρίσκονται περιοχές περιορισμένου εμπορικού ενδιαφέροντος τύπου street retail.

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την παραλία Λέπεδα και απέχει μόλις 1χλμ. από το κέντρο της πόλης του Ληξουρίου. Στην περιοχή βρίσκονται τουριστικά καταλύματα καθώς αποτελεί δημοφιλή για τα δεδομένα της περιοχής, ζώνη παραθερισμού κατά την θερινή περίοδο.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη μέσω δουλείας διόδου και γίνεται από αγροτική οδό.

3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή με ειδικούς όρους δόμησης.

Ως προς τους όρους δόμησης, ισχύουν οι διατάξεις:

Π.Δ. 25-4-89 «Καθορισμός Ζ.Ο.Ε. Ληξουρίου (Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου)» (ΦΕΚ 293 Δ/1989)

ΠΕΡΙΟΧΗ «3»

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Κατοικιών, Ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, Γεωργικών αποθηκών, Εγκαταστάσεων αναψυχής.

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

1. Κατά κανόνα θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας 4000 τμ.

2. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες του Π.Δ. 24-5-1985 (ΦΕΚ 181 Δ/1985).

Για εγκαταστάσεις οργανωμένων κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) η αρτιότητα ορίζεται σε 8.000 τ.μ.

ΚΑΛΥΨΗ - ΔΟΜΗΣΗ

Σύμφωνα με τα Π.Δ. 6-10-78 (ΦΕΚ 538 Δ/1978) και Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270 Δ/1985)

Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 10% (άρθ. 1 ΦΕΚ 270 Δ)

Γενικά Σ.Δ. 0,2 (άρθ. 1 ΦΕΚ 538 Δ)

Για κατοικία:

Σε γήπεδα εμβαδού 4000-8000 τμ. Δόμηση = 200 + (Εμβ.γηπέδου - 4000) x 0,02 τ.μ. (άρθ. 6 ΦΕΚ 270 Δ)

Σε γήπεδα εμβαδού >8000 τμ. Δόμηση = 200 + (Εμβ.γηπέδου - 8000) x 0,01 τ.μ.

Επιπλέον αυτών Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των εγκαταστάσεων αναψυχής ορίζεται σε 200 τ.μ. και των γεωργικών αποθηκών σε 60 τ.μ.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 7,5 + 1,2 μ. παραδοσιακή κεραμοσκεπής στέγη υποχρεωτική σε όλο τον Νομό Κεφαλληνίας (Επιβολή στέγης ΦΕΚ 446 Δ/8-8-1984, Τροποποίηση επιβολής στέγης ΦΕΚ 85 Δ/8-3-1985).

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 4104,26 τ.μ. κατά τον τίτλο, 4444 τ.μ. κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο και 4104,26 κατά το Τ.Δ. αποτύπωσης 5-2018 διπλ. πολιτικού μηχανικού Παριώτη Δημήτριου. Στην παρούσα λαμβάνεται το εμβαδόν οικοπέδου όπως αυτό αναφέρεται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Αρ. ΚΑΕΚ: 250370713026/0/0. Ποσοστό συνιοκτησίας 100% Πλήρης κυριότητα.

3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Δεν υφίσταται κτίσμα.

3.4 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/εξωτερική)

- Πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία.
- Υφίστανται περιορισμοί στην πρόσβαση: Υπάρχει δουλεία διόδου επιφάνειας 434,12 τ.μ.
- Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την πόλη του Ληξουρίου (800μ.)
- Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την θάλασσα (100μ.) (οδική απόσταση).

- Υφίστανται περιορισμοί δόμησης: Εντός ΖΟΕ υπάρχουν περιορισμοί στην αρτιότητα (για κάποιες χρήσεις), στις επιτρεπόμενες χρήσεις και στα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη (δόμησης κυρίως).
- Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη υπάρχει έγκριση από το Δασαρχείο για το σύνολο της επιφάνειας.

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει νομική ταύτιση.

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σε γενικές γραμμές η αγορά ακινήτων στην Κεφαλονιά και την Ιθάκη, όπως στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας εξαιρουμένων περιοχών ειδικών συνθηκών (εμπορικές ή τουριστικές), έχει ακολουθήσει τις προβλέψεις και τις τάσεις των τελευταίων ετών για πτώση τιμών των σχετικά αδιάφορων ακινήτων. Κάποιες περιοχές της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης φαίνεται να πλήττονται λιγότερο από την οικονομική κρίση, κυρίως λόγω του χαρακτήρα τους ως αδιάφορων τουριστικά περιοχών οι οποίες δεν είχαν τύχει υπέρμετρων αυξήσεων στις τιμές κατά την τελευταία δεκαετία τουλάχιστον, αλλά και περιοχές για τις οποίες υπάρχει σταθερό ενδιαφέρον και ζήτηση λόγω τουρισμού, όπως για παράδειγμα οι οικισμοί υψηλής ανάπτυξης Φισκάρδο και Άσσος.

Κατά την έρευνα στην τοπική κτηματαγορά σχετικά με την τρέχουσα κατάσταση, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ένας σχετικά μικρός αριθμός ακινήτων που είναι διαθέσιμα προς πώληση, αν και δεν πραγματοποιούνται γενικά αγοραπωλησίες κατά τα τελευταία έτη με αποτέλεσμα πολλά ακίνητα να παραμένουν στην αγορά για διάστημα που ξεπερνά τους δώδεκα μήνες. Γενικά η πορεία της κτηματαγοράς στην εξεταζόμενη περιοχή τα

τελευταία τουλάχιστον 3 χρόνια εμφανίζεται ελαφρά πτωτική για ακίνητα με καλό ενδιαφέρον πώλησης, αλλά για τα χαμηλότερης εμπορευσιμότητας η τάση είναι περισσότερο έντονη, και μπορεί να προσεγγίζει το 30%. Στην άμεση περιοχή προκύπτει μικρός αριθμός αγγελιών.

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης μεζονετών, αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Ληξούρι (περιοχή εκτός οικισμού) στα όρια της πόλης ((----)), αγροτεμάχιο εμβαδού 5000 τ.μ. με υπό κατασκευή οικοδομή 120 τ.μ. (στο στάδιο των θεμελίων) Ζητούμενη τιμή πώλησης: 110.000 € ή 22 €/τμ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-209).

https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=209

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Ληξούρι (περιοχή εκτός οικισμού, νότια του οικισμού) (νεκροταφείο Ληξουρίου) ((38.192900, 20.437700)), αγροτεμάχιο εμβαδού 2846 τ.μ. με πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένη οδό 21μ. απόσταση από θάλασσα 150μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 80.000 € ή 28,11 €/τμ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (Μ-2330).

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=1&subcategory=1108009651&area=-1430856709&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=1000&sizemax=3500&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=1&id=%CE%9C-2330&requestpage=search

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Περιοχή πόλης Ληξουρίου (επαρχιακή οδός Ληξουρίου –Χαβδάτων) ((38.203400, 20.400600)), αγροτεμάχιο 10669 τ.μ. με πρόσωπο σε επαρχιακή οδό, απόσταση από θάλασσα 3χλμ. Ζητούμενη τιμή 100.000 € ή 9,40 €/τ.μ. (Μ-622)

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=1&subcategory=1108009651&area=-1430856709&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=5000&sizemax=15000&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=1&id=M-622&requestpage=search

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι ενδεικτικούς συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -5 έως -20%
- Ηλικία: ±1% ανά έτος
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 3% έως ±15%
- Θέα στη θάλασσα, Μικρή απόσταση από παραλιακό μέτωπο: ±3-5%
-

Λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός ότι λόγω της οικονομικής κρίσης δεν παρατηρούνται νέες πράξεις και σε ενδεχόμενη διαπραγμάτευση, οι ζητούμενες τιμές παρουσιάζουν μείωση περίπου κατά μέσο όρο 15%–20%, αναλόγως των ειδικών χαρακτηριστικών των ακινήτων, σε συνδυασμό με το μεγάλο χρόνο διάθεσης που ενδέχεται να ξεπεράσει τα δύο έτη, εφαρμόζονται ανάλογοι συντελεστές στάθμισης στα συγκριτικά στοιχεία που επελέγησαν όπως φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή - Θέση	Περιοχή Ληξουρίου	Περιοχή Ληξουρίου, στα όρια της πόλης	Περιοχή Ληξουρίου, στα όρια της πόλης	Περιοχή Ληξουρίου, στα όρια της πόλης
Εμβαδόν (ανηγμένο)	4003,15	5000	2846	10669
Ζητούμενη τιμή (€/τ.μ.)		22	28,11	9,37
Πραγματική τιμή (€/τ.μ.)				
προσαρμογή (%)		-5	-5	-5
Εμπορικό εμβαδόν				
προσαρμογή (%)				
Τοποθεσία, Περιοχή				
προσαρμογή (%)		5	5	5
Πρόσβαση, Σύνδεση, Πρόσωπα				
προσαρμογή (%)		0	3	-3
Θέα, Απόσταση από παραλιακό μέτωπο				
προσαρμογή (%)		5	3	5
Επιφάνεια				
προσαρμογή (%)		22	-31	160
Δυνατότητα δόμησης				
		0	5	-5
Επίπεδα, Στάθμη ορόφου (για διαμερίσματα)				
προσαρμογή (%)				
Ποιότητα κατασκευής, Λειτουργικότητα				
προσαρμογή (%)				
Ηλικία κατασκευής, Κατάσταση συντήρησης				
προσαρμογή (%)				
Πισίνα, Εξώστες, Αυθαίρετα τμήματα κλπ.				
προσαρμογή (%)				
Τιμή αναπροσαρμογής		27	-20	157
Τελική τιμή (€/τ.μ.)		27,94	22,49	24,09

και προκύπτει αξία 24,84 €/m², οπότε η εμπορική αξία του ακινήτου είναι: 4104,26 x 24,84 = 101.950 €.

Επομένως, η τελική αξία είναι στρογγυλοποιημένα, στα **102.000 €**

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

102.000 €

(Εκατόν Δύο Χιλιάδες Ευρώ)

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Οι Εκτιμητές

Μουτή Μαργαρίτα (Α.Μ. Υπ.Οικ. 578):

Μπεριάτος Τηλέμαχος (Α.Μ. Υπ.Οικ. 527):

2.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Διώροφης οικοδομής κατοικίας

οδός Τυπάλδου, οικόπεδο εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Ληξουρίου Ο.Τ.173, Δ.Ε. Ληξουρίου, Δήμος Ληξουρίου, Π.Ε Κεφαλληνίας

Μουτή Μαργαρίτα, Πολιτικός Μηχανικός MSc,

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

Μπεριάτος Τηλέμαχος, Πολιτικός Μηχανικός MSc,

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 2 -

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 3 -

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 3 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 4 -

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 5 -

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS ..... - 5 -

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 7 -

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 7 -

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 8 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 9 -

3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 9 -

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 10 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ..... - 10 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ..... - 10 -

3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ/ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ) ..... - 10 -

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 11 -

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 11 -

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 13 -

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 14 -

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	10/10/2019
Ημερομηνίες Αυτοψίας	10/10/2019
Ημερομηνία Εκτίμησης	15/10/2019
Εντολέας	ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) .
Αντικείμενο Εκτίμησης	Διώροφη οικοδομή κατοικία
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για εισφορά σε Ανώνυμη Εταιρεία.
Περιοχή	Οδός Τυπάλδου, οικόπεδο εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Ληξουρίου Ο.Τ.173, Δ.Ε. Ληξουρίου, Δήμος Ληξουρίου, Π.Ε Κεφαλληνίας
Μεθοδολογία Εκτίμησης	• Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής

Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). • Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο • Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. • Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο. • Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.
Εμπορική Αξία	**87.600 €** **(Ογδόντα Επτά Χιλιάδες και εξακόσια Ευρώ)**

6 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

6.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο Ευάγγελος Κουνάδης του Ιωάννη.

6.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για εισφορά σε Ανώνυμη Εταιρεία.

6.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί Διώροφη οικοδομή κατοικία στην οδό Τυπάλδου, επί οικοπέδου εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Ληξουρίου Ο.Τ.173, Δ.Ε. Ληξουρίου, Δήμος Ληξουρίου, Π.Ε Κεφαλληνίας.

6.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

6.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

6.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εξωτερικής αυτοψίας, ήτοι 15/10/2019.

6.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

6.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

6.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Αντλήθηκαν πληροφορίες από Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites και άλλες πηγές.

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης ακινήτων παρόμοιας μορφής στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων ακινήτου τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

6.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Η ομάδα των εκτιμητών δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Τα μέλη της ομάδας έργου δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από τα αρμόδια επαγγελματικά όργανα.

6.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.

- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία (Εμπορική) Αξία.

6.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση των εκτιμητών που την συνέταξαν.

6.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος **των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative method)**.

Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Κτηματαγοράς (comparative method)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα

συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

6.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

1. Συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας 34147/1987 συμβολαιογράφου Νικαίας Γεωργίου Καλούδα

2. Συμβολαιογραφική πράξη δωρεάς εν ζωή 34529/1987

7 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

7.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Οικισμός Ληξούρι, Δημ. Ενότητα Ληξουρίου, Δήμος Ληξουρίου. (Τ.Κ. 28200)

Το Ληξούρι αποτελεί το δεύτερο μεγαλύτερο οικιστικό κέντρο της νήσου (ουσιαστικά κωμόπολη με πληθυσμό περίπου 3.700 κατοίκους – ΕΛΣΤΑΤ 2011). Βρίσκεται σε απόσταση 35 χλμ. περίπου από το Αργοστόλι (πρωτεύουσα Νομού), 69 χλμ. περίπου από τον λιμένα Πόρου Κεφαλληνίας που αποτελεί κύρια οδό ακτοπλοϊκής σύνδεσης με την ηπειρωτική χώρα (Κυλλήνη Ηλείας) και 43 χλμ. περίπου από τον αερολιμένα της νήσου. Διαθέτει επιβατικό/εμπορικό λιμένα και ολοχρονική πορθμειακή σύνδεση με το Αργοστόλι.

Αποτελεί τουριστικό οικισμό κυρίως ως παραθαλάσσιος οικισμός και ως το κύριο οικιστικό κέντρο της δυτικής Κεφαλονιάς. Στο κέντρο της πόλης βρίσκονται περιοχές περιορισμένου εμπορικού ενδιαφέροντος τύπου street retail.

8 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

8.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η συγκεκριμένη περιοχή βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης και σε μικρή απόσταση από σχολεία, υπηρεσίες και το παραλιακό μέτωπο αλλά σε μέτρια απόσταση από το εμπορικό κέντρο. Οι χρήσεις γης που επικρατούν στην άμεση περιοχή του ακινήτου είναι κατοικία.

Πρόκειται για περιοχή κατοικιών σε μέτρια απόσταση από το διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης. Υπάρχει καλή και άμεση σύνδεση με δίκτυα υποδομών και αστικές συγκοινωνίες καθώς και εύκολη πρόσβαση σε ανοιχτούς χώρους και υπηρεσίες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη και γίνεται μέσω της δημοτικής οδού Τυπάλδου, η οποία αποτελεί και την κύρια οδό του οικισμού.

8.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή και συγκεκριμένα εντός του Ε.Ρ.Σ. πόλης Ληξουρίου. Ως προς τους όρους δόμησης, ισχύουν οι διατάξεις:

Καθορισμός όρων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού Ληξουρίου Π.Δ. 16-2-85 (ΦΕΚ 85 Δ/8-3-1985)

Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Ληξουρίου Υ.Α. 37580/1507 (ΦΕΚ 273 Δ/31-5-1985)

Έγκριση Πολεοδομικής μελέτης και τροποποίηση του ρυμοτομικού Ληξουρίου Π.Δ. 15-1-86 (ΦΕΚ 119 Δ/20-2-1986)

Απόφ. Νομ. Αρ. Π 1462 (ΦΕΚ 613 Δ/29-6-1987)

ΤΟΜΕΑΣ Α

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

Ελάχιστο Εμβαδόν 200 τ.μ. Πρόσωπο 10 μ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με τις διαστάσεις που παραχωρήθηκαν.

ΚΑΛΥΨΗ

Μέγιστη 70%

ΔΟΜΗΣΗ

Σ.Δ. = 1,4 + 0,35 (επιπλέον του Σ.Δ. για σοφίτα), Μέγιστος αριθμός ορόφων 2 +σοφίτα

Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης 5,00 x Σ.Δ. , Αποστάσεις από όρια > 2,50 μ.

Μέγιστο ύψος 8,0 + 3,0 στέγη υποχρεωτική σε όλο το Νομό.

8.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

8.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 100,00 τ.μ. κατά τον τίτλο κτήσης 34147/1987 και 101,00 τ.μ. κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο, ενώ σύμφωνα με το Δ.Κ. 9-1988 της Ο.Α. το οικόπεδο έχει εμβαδόν 105,20 τ.μ. Στην παρούσα λαμβάνεται το εμβαδόν οικοπέδου όπως αυτό αναφέρεται στους τίτλους ιδιοκτησίας.

8.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Για το ακίνητο έχει χορηγηθεί η Ο.Α. 144/1988 «Προσθήκη χώρου στέγης σε υπάρχουσα ισόγεια κατοικία και κλιμακοστασίου στο βάθος της» Πολεοδομικό Γραφείο Ληξουρίου επιφάνειας 53,60 τ.μ. σε προϋπάρχον ισόγειο κτίριο 52,60 τ.μ. με προηγούμενη προσθήκη ισογείου 17,20 τ.μ. και ορόφου 70,80 τ.μ. με προκύπτον συνολικό εμβαδόν 140,60 τ.μ.

Σήμερα σύμφωνα με την Βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στον Ν.4495/2017 με Α/Α Δήλωσης 11099790, με την οποία έχουν ρυθμιστεί χώροι κύριας χρήσης επιφάνειας 4,43 τ.μ., το ισόγειο έχει εμβαδόν 62,58 τ.μ. ο όροφος 60,50 τ.μ. και το κλιμακοστάσιο 10,43 τ.μ

Αρ. ΚΑΕΚ: 250371803011. Ποσοστό συνιοκτησίας 100% Πλήρης κυριότητα.

8.4 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/εξωτερική)

- Πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία.
- Το ακίνητο διαθέτει ένα πρόσωπο σε δημοτική οδό (μεσαίο οικόπεδο) πλάτους 14μ.

- Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης (400μ.) και το παραλιακό μέτωπο (140μ.).
- Το κτίριο απαρτίζεται από οροφοδιαμερίσματα ισογείου και ορόφου με κοινή είσοδο στην πρόσοψη αλλά εξωτερικό κλιμακοστάσιο στον ακάλυπτο, επομένως στην παρούσα λαμβάνεται ως μονοκατοικία.
- Το κτίριο έχει μέτρια ποιότητα κατασκευής και βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση συντήρησης, παρόλα αυτά παρατηρήθηκαν φθορές από εισρροή υγρασίας ιδιαίτερα στις εξωτερικές κάθετες επιφάνειες της ανατολικής όψης (πίσω όψη).

9 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

9.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει νομική ταύτιση.

9.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στον Ν.4495/2017 με Α/Α 11099790 η οποία περιλαμβάνει αυθαίρετη προσθήκη δόμησης και κάλυψης συνολικού εμβαδού 4,43 τ.μ.

9.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

10 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

10.1ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σε γενικές γραμμές η αγορά ακινήτων στην Κεφαλονιά και την Ιθάκη, όπως στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας εξαιρουμένων περιοχών ειδικών συνθηκών (εμπορικές ή τουριστικές), έχει ακολουθήσει τις προβλέψεις και τις τάσεις των τελευταίων ετών για πτώση τιμών των σχετικά αδιάφορων ακινήτων. Κάποιες περιοχές της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης φαίνεται να πλήττονται λιγότερο από την οικονομική κρίση, κυρίως λόγω του χαρακτήρα τους ως αδιάφορων τουριστικά περιοχών οι οποίες δεν είχαν τύχει υπέρμετρων αυξήσεων στις τιμές κατά την τελευταία δεκαετία τουλάχιστον,

αλλά και περιοχές για τις οποίες υπάρχει σταθερό ενδιαφέρον και ζήτηση λόγω τουρισμού, όπως για παράδειγμα οι οικισμοί υψηλής ανάπτυξης Φισκάρδο και Άσσος.

Κατά την έρευνα στην τοπική κτηματαγορά σχετικά με την τρέχουσα κατάσταση, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ένας σχετικά μικρός αριθμός ακινήτων που είναι διαθέσιμα προς πώληση, αν και δεν πραγματοποιούνται γενικά αγοραπωλησίες κατά τα τελευταία έτη με αποτέλεσμα πολλά ακίνητα να παραμένουν στην αγορά για διάστημα που ξεπερνά τους δώδεκα μήνες. Γενικά η πορεία της κτηματαγοράς στην εξεταζόμενη περιοχή τα τελευταία τουλάχιστον 3 χρόνια εμφανίζεται ελαφρά πτωτική για ακίνητα με καλό ενδιαφέρον πώλησης, αλλά για τα χαμηλότερης εμπορευσιμότητας η τάση είναι περισσότερο έντονη, και μπορεί να προσεγγίζει το 30%. Στην άμεση περιοχή προκύπτει μικρός αριθμός αγγελιών.

10.2ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης μεζονετών, αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

1) Ληξούρι, βόρειο τμήμα της πόλης, Διώροφη μονοκατοικία εμβαδόν 127 τ.μ. κατασκευή 1957 με προσθήκη ορόφου 1978, επί οικοπέδου 80 τ.μ. απόσταση από το παραλιακό μέτωπο 70μ. Ζητούμενη τιμή 70.000€ ή 551,18 €/τ.μ. (Μ-2301)

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=2&subcategory=&area=-1430856709&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=1&id=%CE%9C%2D2301&requestpage=search

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

2) Ληξούρι, νότιο τμήμα της πόλης, Κατοικία 2 επιπέδων (ισόγειο, όροφος), εμβαδόν 110 τ.μ. κατασκευή 1991, επί οικοπέδου 102 τ.μ. με θέα θάλασσα, απόσταση από το παραλιακό μέτωπο 100μ. Ζητούμενη τιμή 120.000€ ή 1090,91 €/τ.μ. (Μ-1669)

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=2&subcategory=&area=-1430856709&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=3&id=%CE%9C%2D1669&requestpage=search

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

3) Ληξούρι, βόρειο τμήμα της πόλης, Ισόγεια μονοκατοικία 82 τ.μ. κατασκευής 2011, πολύ καλή κατάσταση με 2 Υ/Δ, σε οικόπεδο 147 τ.μ. απόσταση από το παραλιακό μέτωπο 40μ. Ζητούμενη τιμή 125.000 € ή 1524 €/τ.μ. (Μ-1733)

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=2&subcategory=&area=-1430856709&bedroomsmin=2&bedroomsmax=3&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=1&id=%CE%9C-1733&requestpage=search

10.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι ενδεικτικούς συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -5 έως -20%
- Ηλικία: ±1% ανά έτος
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 3% έως ±15%
- Θέα στη θάλασσα, Μικρή απόσταση από παραλιακό μέτωπο: ±3-5%

Λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός ότι λόγω της οικονομικής κρίσης δεν παρατηρούνται νέες πράξεις και σε ενδεχόμενη διαπραγμάτευση, οι ζητούμενες τιμές παρουσιάζουν μείωση περίπου κατά μέσο όρο 15%–20%, αναλόγως των ειδικών χαρακτηριστικών των ακινήτων, σε συνδυασμό με το μεγάλο χρόνο διάθεσης που ενδέχεται να ξεπεράσει τα δύο έτη, εφαρμόζονται ανάλογοι συντελεστές στάθμισης στα συγκριτικά στοιχεία που επελέγησαν και όπως φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή - Θέση	Ληξούρι, βόρειο τμήμα της πόλης	Ληξούρι, βόρειο τμήμα της πόλης	Ληξούρι, νότιο τμήμα της πόλης	Ληξούρι, βόρειο τμήμα της πόλης
Εμβαδόν (ανηγμένο)	140,6	127	110	82
Ζητούμενη τιμή (€/τ.μ.)		551,18	1090,91	1524
Πραγματική τιμή (€/τ.μ.)				
προσαρμογή (%)		-15	-20	-20
Εμπορικό εμβαδόν				
προσαρμογή (%)				
Πρόσβαση, Σύνδεση, Πρόσωπα				
προσαρμογή (%)		0	-3	0
Θέα, Απόσταση από παραλιακό μέτωπο		70μ.	100μ.	40μ.
προσαρμογή (%)		-5	-3	-5
Επιφάνεια				
προσαρμογή (%)		-1	-2	-3
Επίπεδα, Στάθμη ορόφου (για διαμερίσματα)				
προσαρμογή (%)		0	0	0
Ποιότητα κατασκευής, Λειτουργικότητα				
προσαρμογή (%)		5	0	-10
Ηλικία κατασκευής, Κατάσταση συντήρησης				
προσαρμογή (%)		12	-1	-21
Πισίνα, Εξώστες, Αυθαίρετα τμήματα κλπ.				
προσαρμογή (%)		3	0	-5
Τιμή αναπροσαρμογής		6	-29	-62
Τελική τιμή (€/τ.μ.)		545,67	774,55	548,78

προκύπτει αξία 623 €/m², οπότε η εμπορική αξία του ακινήτου είναι: 140,60 x 623 = 87.594 €.

Επομένως, η τελική αξία είναι στρογγυλοποιημένα, στα **87.600 €**

10.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

87.600 €

(Ογδόντα Επτά Χιλιάδες και εξακόσια Ευρώ)

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Οι Εκτιμητές

Μουτή Μαργαρίτα (Α.Μ. Υπ.Οικ. 578):

Μπεριάτος Τηλέμαχος (Α.Μ. Υπ.Οικ. 527):

3.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Οριζόντια Ιδιοκτησία ΙΑ4 – χώρος συνάθροισης κοινού

Σε κτίριο γραφείων - καταστημάτων στην πλατεία Βαλλιάνου, Ο.Τ. 68, εντός ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, δήμου Αργοστολίου, νομού Κεφαλονιάς

Μουτή Μαργαρίτα, Πολιτικός Μηχανικός MSc

Μπεριάτος Τηλέμαχος, Πολιτικός Μηχανικός MSc

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 2 -

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 3 -

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 3 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 4 -

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 4 -

1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -

1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 6 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 7 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 8 -

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ ..... - 9 -

3.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 10 -

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ..... - 10 -

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 11 -

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 11 -

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 13 -

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 15 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης : 14/10/2019

Ημερομηνία Αυτοψίας :15/10/2019

Ημερομηνία Εκτίμησης : 20/10/2019

Εντολεας : ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Βάση Εκτίμησης : Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition)

Αντικείμενο εκτίμησης : Οριζόντια ιδιοκτησία ΙΑ4 – Χώρος συνάθροισης κοινού

Σκοπός εκτίμησης : Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου για την εισφορά του σε ανώνυμη εταιρία.

Περιοχή : Πλατεία Βαλλιάνου, Οικοδομικό τετράγωνο 68, εντός ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, δήμου Αργοστολίου, νομού Κεφαλονιάς

Μεθοδολογία εκτίμησης : Μέθοδος του εισοδήματος (income method)

Ιδιότητα Εκτιμητή : Ομάδα εκτιμητών

Παραδοχές :

- ✓ Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- ✓ Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.
- ✓ Πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος του ακινήτου και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι

επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και δεν μπορούν να θεωρούνται ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- ✓ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου .
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης . Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

Εμπορική αξία : **26.700 ευρώ (είκοσι έξι χιλιάδες και επταοκόσια ευρώ)**

11 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

11.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο Ευάγγελος Κονάδης που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

11.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου για την εισφορά του σε ανώνυμη εταιρία.

11.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί η Οριζόντια ιδιοκτησία ΙΑ4 – Χώρος συνάθροισης κοινού

11.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

11.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

11.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εξωτερικής και εσωτερικής αυτοψίας, και πιο συγκεκριμένα 15/10/2019.

11.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

11.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής ή τα συμβολαιογραφικά έξοδα.

11.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην οριζόντια ιδιοκτησία, μελετήθηκε η περιοχή μελέτης και συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία και πληροφορίες από κατοίκους και επαγγελματίες της περιοχής, μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά και από έρευνα στο διαδίκτυο.

Τα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν, αναφέρονται σε ζητούμενες τιμές ενοικίασης καταστημάτων και χώρων συνάθροισης κοινού, παρόμοιας μορφής στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά το πέρας της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων του ακινήτου, και αξιολογούνται σε σχέση με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά εξεταζόμενου ακινήτου.

Μετά την ανάλυση των παραπάνω στοιχείων, προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

11.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- ✓ Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- ✓ Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.
- ✓ Πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος του ακινήτου καί τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και

δεν μπορούν να θεωρούνται ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- ✓ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου .
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης . Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

Ειδικές Παραδοχές

- ✓ Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του διότι έχει ολοκληρωθεί υπαγωγή στον ν.4495/2017 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων.

11.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016) και του (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος **του Εισοδήματος (Income method)**.

Μέθοδος του Εισοδήματος (Income method).

Η Μέθοδος εισοδήματος (income method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης». Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση καταστημάτων, ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων και γενικά εμπορικών ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Με τη μέθοδο αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (GOI).

11.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

1. Οικοδομική άδεια 240/2003 με τίτλο αλλαγή χρήσης ισογείου καταστήματος σε χώρο συνάθροισης κοινού και 217/1989 με τίτλο Άδεια Τριώροφης οικοδομής.

2. Υπαγωγή στον ν.4495/2017 με αριθμό 11121391 (Τελευταία ενημέρωση 09/09/2019). Αφορά βεβαίωση νομιμότητας

3. Υπαγωγή στον ν.4178/2013 με αριθμό 2268677 (Τελευταία ενημέρωση 06/09/2019) και η κάτοψη που τη συνοδεύει της τεχνικής εταιρίας Φιλιππάτος Όθωνας και Σια Ο.Ε.

4. Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζόντιας ιδιοκτησίας με αριθμό 306/ 2-6-1990 της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Δημητρέλλου. Γαβριηλόγλου

5. Αγοραπωλησία επικαρπίας ιδανικού μεριδίου οριζόντιας ιδιοκτησίας με αριθμό 14116/20-2-2004, του συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Γερασίμου Καραβιώτη.

12 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

12.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Το Αργοστόλι είναι πόλη της Κεφαλονιάς και πρωτεύουσα του νεοσύστατου δήμου Αργοστολίου. Αποτελεί την πρωτεύουσα και το κέντρο δραστηριοτήτων του νησιού από το 1757, οπότε υπήρξε μετακίνηση πληθυσμού από την παλαιά πρωτεύουσα, τον Άγιο Γεώργιο, με σκοπό την εκμετάλλευση των εμπορικών δυνατοτήτων του κόλπου της περιοχής

Είναι η μεγαλύτερη πόλη του νησιού και συνδέεται με ferry με το Ληξούρι που είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη. Ο κόλπος του Αργοστολίου που το περιβάλει είναι ένα φυσικό λιμάνι, την περιοχή του Κουτάβου. Επισημάνεται ότι η πόλη του Αργοστολίου είχε καταστραφεί στο σύνολο της σχεδόν από τους καταστρεπτικούς σεισμούς του 1953.

Η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου βρίσκεται στο κέντρο της πόλης του Αργοστολίου, στην κεντρική πλατεία Βαλλιάνου, όπου , μετά τα πρόσφατα έργα, πραγματοποιήθηκε αναμόρφωση του κέντρου της πόλης. . Η πλατεία Βαλλιάνου είναι πλακόστρωτη με πολλά δέντρα. Στο νότιο τμήμα της τα εστιατόρια και οι καφετέριες που βρίσκονται πέριξ, βγάζουν τραπεζάκια για τους πελάτες τους. Πήρε το όνομά της από τον Κεφαλονίτη ευεργέτη Παναγή Βαλλιάνο, ο ανδριάντας του οποίου βρίσκεται σήμερα στο πάνω μέρος της πλατείας. Τα καταστήματα της περιοχής

εξυπηρετούν τόσο τους μόνιμους κατοίκους του νησιού, όσο και τους τουρίστες που κατακλύζουν την περιοχή.

Επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το ΦΕΚ 413/Δ/1989.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι για κυρίως επαγγελματική χρήση. Βρίσκεται επάνω στην κεντρική πλατεία του νησιού και σε απόσταση αναπνοής από το λιμάνι, την παραλιακή λεωφόρο, των πεζόδρομων της οδού Ριζοσπαστών & Λιθόστρωτου - ο εμπορικότερος δρόμος του νησιού-, όλων των τραπεζών, δημόσιων υπηρεσιών, Δημαρχείου και χώρων εστίασης και διασκέδασης.

Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται είτε μέσω της λεωφόρου Ριζοσπαστών με αυτοκίνητο, μέχρι το σημείο όπου ξεκινάει ο πεζόδρομος είτε μέσω της λεωφόρου Βεργωτή στο πάνω μέρος της πλατείας.

13 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

13.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 68 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, στον τομέα ΙΙΙ ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης όπως αναφέρονται στο ΦΕΚ 934/Δ/1986:

Χρήσεις Γης

Επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων εξυπηρέτησης, καθημερινών αναγκών της γειτονιάς, επαγγελματικών εργαστηρίων που δεν οχλούν και δε ρυπαίνουν, γραφείων, καφενείων, νηπιαγωγείων, παιδικών σταθμών, πολιτιστικών κτιρίων, ξενώνων μέχρι 30κλινών, και ξενοδοχειακών μονάδων ίδιας δυναμικότητας. Επίσης, επιτρέπονται οι κτιριακές εγκαταστάσεις τουριστικών μονάδων δυναμικότητας άνω των 30 κλίνων.

Αρτιότητα

Ελάχιστο πρόσωπο 10,00 μ. , ελάχιστο εμβαδόν 200,00τμ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που κατά τη δημοσίευση του παρόντος ΠΔ έχουν ελάχιστο πρόσωπο 7μ. και ελάχιστο εμβαδόν 100τμ. Οικόπεδα εκ παραχωρήσεως θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν

Όροι δόμησης

Πολεοδομικά Διατάγματα : ΦΕΚ 934/Δ/1986.

Συντελεστής δόμησης - 2,1

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου - 70% (60% κατά νοκ)

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 10,00μ.

Επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το ΦΕΚ 413/Δ/1989, με καθορισμένους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

13.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ

Πρόκειται για οικόπεδο εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού Αργοστολίου, στην πλατεία Βαλλιάνου και συγκεκριμένα στη συμβολή της με τη λεωφόρο Βασιλέως Γεωργίου Β' (Ριζοσπαστών) , στο Οικοδομικό Τετράγωνο 68 και επιφάνειας 737,54τμ, σύμφωνα με το συμβόλαιο 304/1990, όπως περιγράφεται ότι απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, Μαρτίου 1990 του πολιτικού μηχανικού Γεώργιου Γεροσίδερη, το οποίο προσαρτάται στο συμβόλαιο υπ''αριθμόν 246 της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημτρέλλου Γαβριηλογλου.

*

Εντός του οικοπέδου υπάρχει πολυόροφη οικοδομή (μέγαρο κατοικιών – γραφείων – καταστημάτων) για την οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια 240/2003 με τίτλο αλλαγή χρήσης ισογείου καταστήματος σε χώρο συνάθροισης κοινού και 217/1989 με τίτλο Άδεια Τριώροφης οικοδομής. Ο Φέρων οργανισμός είναι από Οπλισμένο σκυρόδεμα και οι όψεις είναι σε καλή .

13.1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η υπό εκτίμηση αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία αφορά χώρου συνάθροισης κοινού με στοιχεία (ΙΑ-4). Πιο αναλυτικά η οριζόντια ιδιοκτησία (ΙΑ-4) αποτελείται από ενιαίο χώρο και έχει επιφάνεια Ε=37,40 τμ. και ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου 36/1000 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Η οριζόντια ιδιοκτησία συνορεύει βορειοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία, βορειοανατολικά με την οριζόντια ιδιοκτησία ΙΑ3, νότια με στοά και πέραν αυτής με πλατεία Βαλλιάνου και δυτικά με οριζόντια ιδιοκτησία ΙΑ5. Στην οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει και ως παράρτημα χώρος ΥΑ4 , πλέον κύριος χώρος (29,28τμ) και wc (8.12τμ) που συνορεύει βορειοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία, βορειοανατολικά με την οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ3, νότια με άσκαπτο τμήμα στοάς και πέραν αυτού με πλατεία Βαλλιάνου και δυτικά με οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ5.

Σύμφωνα με την υπαγωγή με αριθμό 2268677 και τα προσκομιζόμενα αρχιτεκτονικά σχέδια η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 37,40τμ. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι υπέρβαση δόμησης 29,28τμ λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητικό σε κύριο χώρο, καθώς και μία λοιπή παράβαση με αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και αφορά αυθαιρεσίες του άρθρου 26 παρ.16 του ν.4178/2013 σε χώρο που έχει παραχωρηθεί νομίμως για χρήση τραπεζοκαθισμάτων από τον Δήμο και άνοιγμα πόρτας εξόδου.

Επισημαίνεται ότι οι εγκριτικές αποφάσεις αδειών λειτουργίας αφορούν το σύνολο των ιδιοκτησιών του ενιαίου καταστήματος / χώρου συνάθροισης κοινού.

Και οι δυο προαναφερόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στον εντολέα της εκτίμησης Κονάδη Ευάγγελο κατά 50 % με αγορά βάσει του συμβολαίου αγοραπωλησίας 304/02-06-1990 της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Δημητρέλλου. Το υπόλοιπο 50% ανήκει στον Διακάτο Ελευθέριο με αγορά βάσει του ίδιου συμβολαίου. Επίσης με το συμβόλαιο 14116/20-2-2004 πωλήθηκε η επικαρπία του μεριδίου του Κονάδη Ευάγγελου από τον ίδιο στην ``ΑΜΦΙΑΛΟ ΕΠΕ``.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Πραγματοποιήθηκε εξωτερική και εσωτερική αυτοψία και η οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση.

Η οριζόντια ιδιοκτησία –χώρος συνάθροισης κοινού ΙΑ4 λειτουργεί ενιαία με το κατάστημα/ χώρο συνάθροισης κοινού της διπλανή οριζόντιας ιδιοκτησίας.

14 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

14.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Δεν υπάρχει νομική ταύτιση, καθώς στους τίτλους δεν αναφέρονται οι τροποποιήσεις και οι αυθαιρεσίες που περιγράφηκαν παραπάνω και που έχουν υπαχθεί στον ν.4178/2013 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων. Συνίσταται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών.

14.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στον ν.4178/2013.. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι υπέρβαση δόμησης 29,28τμ λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητικό σε κύριο χώρο, καθώς και μία λοιπή παράβαση με αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και αφορά αυθαιρεσίες του άρθρου 26 παρ.16 του ν.4178/2013 σε χώρο που έχει παραχωρηθεί νομίμως για χρήση τραπεζοκαθισμάτων από τον Δήμο και άνοιγμα πόρτας εξόδου.

14.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

15 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

15.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι για κυρίως επαγγελματική χρήση. Βρίσκεται επάνω στην κεντρική πλατεία του νησιού, που αποτελεί κεντρικότατο σημείο, και σε απόσταση αναπνοής από το λιμάνι, την παραλιακή λεωφόρο, των πεζόδρομων της οδού Ριζοσπαστών & Λιθόστρωτου , όλων των τραπεζών, δημόσιων υπηρεσιών, Δημαρχείου και χώρων εστίασης και διασκέδασης. Σημειώνεται ότιμετά τα πρόσφατα έργα στην πλατεία Βαλλιάνου, πραγματοποιήθηκε αναμόρφωση του κέντρου της πόλης

Σημειώνεται ότι λόγω των παραπάνω, το ακίνητο έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λόγω της μοναδικότητας της θέσης του. Η προσφορά παρόμοιων ακινήτων είναι περιορισμένη ενώ η ζήτηση παραμένει σταθερή.

15.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης καταστημάτων και χώρων συνάθροισης κοινού, αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

  Κατάστημα στα Δικαστήρια, ισογείου, συνολικού εμβαδού 75m², κατασκευής 60ετίας, ενοικιάζεται αντί 1000€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 13,33€.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)
- Κατάστημα στην πλατεία Αργοστολίου, ισογείου, συνολικού εμβαδού 120m², κατασκευής 40ετίας, ενοικιάζεται αντί 1500€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 12,5€.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)
- Κατάστημα στη Βεργωτή, συνολικού εμβαδού 58m², κατασκευής 25ετίας, ενοικιάζεται αντί 600€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 10,34€.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

- Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων – χώρων συνάθροισης κοινού στην περιοχή παρουσιάζουν διακύμανση και λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός της οικονομικής κρίσης, εφαρμόζονται οι κατάλληλοι συντελεστές στάθμιση. Επισημαίνεται το γεγονός ότι πραγματοποιούνται ενοικιάσεις το χρονικό διάστημα της τουριστικής περιόδου ή οι επαγγελματικοί χώροι δύναται να λειτουργούν μόνο τη συγκεκριμένη περίοδο. Το γεγονός αυτό επηρεάζει την κτηματαγορά με ιδιαίτερο τρόπο.

15.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη μέθοδο του εισοδήματος.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -20%
- Ηλικία: ±0.5% ανά έτος
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 5% για κάθε διαφορά επιφάνειας 40τμ
- Προβολή: ±5% - 10%

Λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός της οικονομικής κρίσης, εφαρμόζονται ανάλογοι συντελεστές στάθμισης στα συγκριτικά στοιχεία που επελέγησαν και προκύπτει η αξία, όπως φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	Π.Βαλλιάνου	Δικαστήρια	Βεργωτη	Π.Βαλλιάνου
Εμβαδόν (ανηγμένο)	37,40+37,40	75.00	58.00	120.00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		13	10	13
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		0%	-15%	0%
Ηλικία/έτος κατασκευής	1990	1960	1990	1980
προσαρμογή (%)		15%	0.0%	5.0%
Εμπορικό εμβαδόν		Μεγαλύτερο	Μικροτερο	Μεγαλύτερο
προσαρμογή (%)		0%	0%	5%
Προβολή				
προσαρμογή (%)		0%	10%	0%
Οροφος	ισ +υπ	ισ	ισ	ισ
προσαρμογή (%)		-10%	0%	-10%
Τιμή αναπροσαρμογής		13.7	9.7	12.4
Τελική τιμή (€/m²)	**11.92**			

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (προκύπτει από την πραγματική απόδοση προσαυξημένη με το ρίσκο) λαμβάνεται ίσος με 7,50% ως ο ελάχιστα αποδεκτός για ακίνητα με αντίστοιχα εμπορικά χαρακτηριστικά

Οπότε: Εμπορική αξία καταστήματος: 37,40 X 11,92X 12 / 0,0750 = 71.329,28 €

Εμπορική αξία χώρου υπογείου καταστήματος (κύρια χρήση και wc) : 37,40X0,50 X 11,92 X 12 / 0,0,750 = 36.664,64€

Συνολική Εμπορική Αξία Καταστήματος – χώρου συνάθροισης κοινού :**106.993,92 €**

Ο Ευάγγελος Κονάδης έχει το 50% της ψιλής κυριότητας. Λόγω του ότι η επικαρπία ανήκει σε εταιρία που συμμετέχει και ο ίδιος, θεωρείται ότι αντιστοιχεί 50%. Συνεπώς, Σημερινή Εμπορική Αξία Καταστήματος – χώρου συνάθροισης κοινού :26.748,48 €

Στο εκτιμώμενο ακίνητο διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες για τις οποίες έχει ολοκληρωθεί υπαγωγή στον ν.4178/2013.

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

26.700,00 ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

Οι Εκτιμητές

Μουτή Μαργαρίτα (Α.Μ. Υπ.Οικ. 578):

Μπεριάτος Τηλέμαχος (Α.Μ. Υπ.Οικ. 527):

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Δορυφορική εικόνα ευρύτερης περιοχής



Φωτογραφίες αυτοψίας



Εικόνα 1 Πρόσοψη καταστήματος



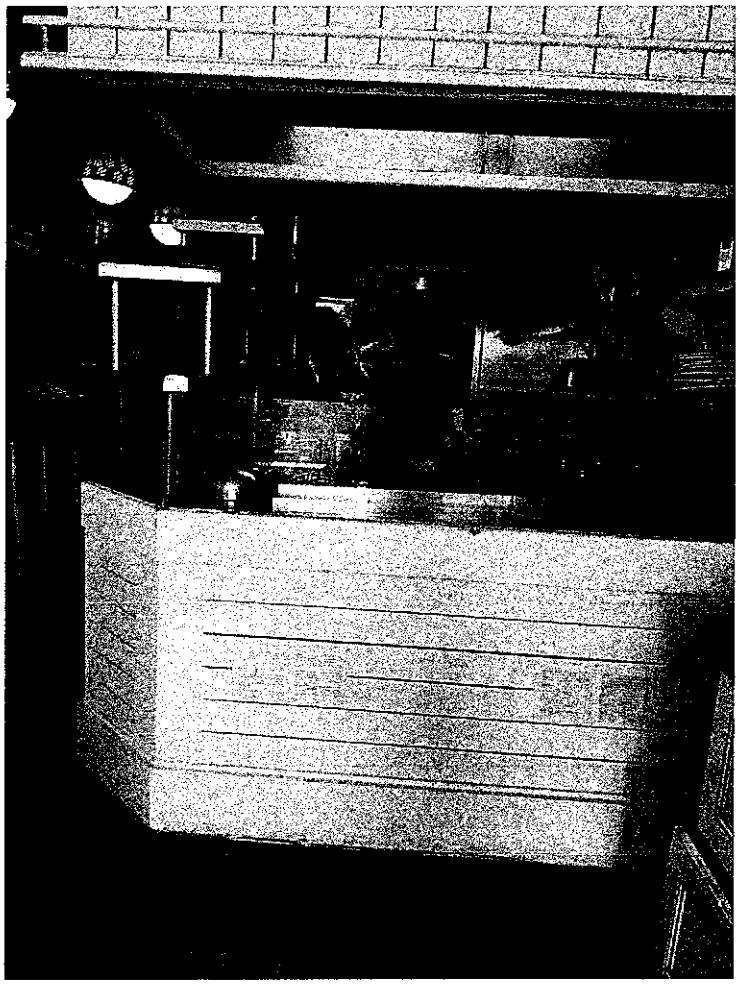
Εικόνα 2 Πρόσοψη ακινήτου



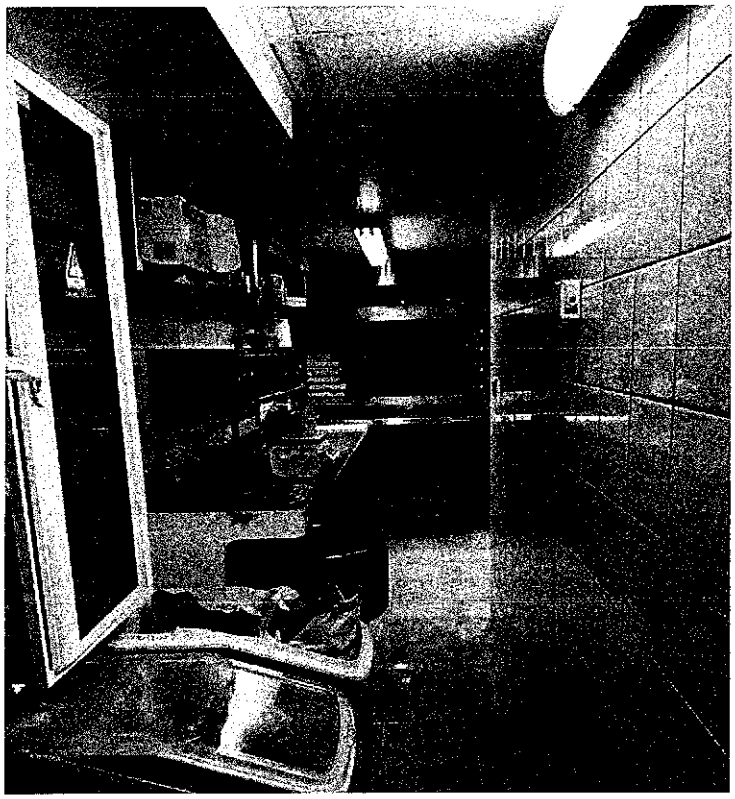
Εικόνα 3 Πρόσοψη κτιρίου



Εικόνα 4 Πίσω όψη



Εικόνα 5 Κατάστημα (ο.ι.ΙΑ-4)



Εικόνα 6 Κατάστημα υπόγειος χώρος (ο.υ.ΙΑ-4)

4.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ2 – επαγγελματικός χώρος

Σε κτίριο γραφείων - καταστημάτων στην πλατεία Βαλλιάνου, Ο.Τ. 68, εντός ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, δήμου Αργοστολίου, νομού Κεφαλονιάς

Μουτή Μαργαρίτα, Πολιτικός Μηχανικός MSc

Μπεριάτος Τηλέμαχος, Πολιτικός Μηχανικός MSc

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 2 -

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 8 -

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 3 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 8 -

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 4 -

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 4 -

1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -

1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 7 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 8 -

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ ..... - 9 -

3.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 10 -

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ..... - 10 -

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 10 -

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 10 -

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 11 -

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 15 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης : 14/10/2019

Ημερομηνία Αυτοψίας :15/10/2019

Ημερομηνία Εκτίμησης : 20/10/2019

Εντολεας : ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Βάση Εκτίμησης : Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition)

Αντικείμενο εκτίμησης : Οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ2 – Επαγγελματικός χώρος

Σκοπός εκτίμησης : Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου για την εισφορά του σε ανώνυμη εταιρία.

Περιοχή : Πλατεία Βαλλιάνου, Οικοδομικό τετράγωνο 68, εντός ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, δήμου Αργοστολίου, νομού Κεφαλονιάς

Μεθοδολογία εκτίμησης : Μέθοδος του εισοδήματος (income method)

Ιδιότητα Εκτιμητή : Ομάδα εκτιμητών

Παραδοχές :

- ✓ Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- ✓ Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.
- ✓ Πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος του ακινήτου και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι

επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και δεν μπορούν να θεωρούνται ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- ✓ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου .
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης . Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

Εμπορική αξία : 51.700 ευρώ (πενήντα μία χιλιάδες και εφτακόσια ευρώ)

Εμπορική αξία ποσοστού 50% Ευάγγελου Κονάδη : 25.850 ευρώ (είκοσι πέντε χιλιάδες και οκτακόσια πενήντα ευρώ)

16 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

16.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο Ευάγγελος Κονάδης που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

16.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου για την εισφορά του σε ανώνυμη εταιρία.

16.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί η Οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ4 – Επαγγελματικός χώρος.

16.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

16.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

16.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εξωτερικής και εσωτερικής αυτοψίας, και πιο συγκεκριμένα 15/10/2019.

16.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

16.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής ή τα συμβολαιογραφικά έξοδα.

16.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην οριζόντια ιδιοκτησία, μελετήθηκε η περιοχή μελέτης και συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία και πληροφορίες από κατοίκους και επαγγελματίες της περιοχής, μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά και από έρευνα στο διαδίκτυο.

Τα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν, αναφέρονται σε ζητούμενες τιμές ενοικίασης επαγγελματικών χώρων, παρόμοιας μορφής στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά το πέρας της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων του ακινήτου, και αξιολογούνται σε σχέση με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του επαγγελματικού χώρου..

Μετά την ανάλυση των παραπάνω στοιχείων, προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

16.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- ✓ Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- ✓ Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

- ✓ Πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος του ακινήτου και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και δεν μπορούν να θεωρούνται ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- ✓ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου .
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης . Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

Ειδικές Παραδοχές

- ✓ Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του διότι έχει ολοκληρωθεί υπαγωγή στον ν.4495/2017 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων.

16.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016) και του (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος **του Εισοδήματος (Income method).**

Μέθοδος του Εισοδήματος (Income method).

Η Μέθοδος εισοδήματος (income method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης». Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση καταστημάτων, ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων και γενικά εμπορικών ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Με τη μέθοδο αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (GOI).

16.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

6. Οικοδομική άδεια 314/1992 με τίτλο αλλαγή χρήσης ορόφου σε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής και 217/1989 με τίτλο Άδεια Τριώροφης οικοδομής.

7. Υπαγωγή στον ν.4495/2017 με αριθμό 11088839 (Τελευταία ενημέρωση 06/09/2019) και η κάτοψη που τη συνοδεύει της τεχνικής εταιρίας Φιλιππάτος Όθωνας και Σια Ο.Ε.

8. Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 250090323001/0/9 από τις 30/9/2019

9. Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζόντιας ιδιοκτησίας με αριθμό 406/ 26-7-1990 της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Δημητρέλλου. Γαβριηλόγλου

17 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

17.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Το Αργοστόλι είναι πόλη της Κεφαλονιάς και πρωτεύουσα του νεοσύστατου δήμου Αργοστολίου. Αποτελεί την πρωτεύουσα και το κέντρο δραστηριοτήτων του νησιού από το 1757, οπότε υπήρξε μετακίνηση πληθυσμού από την παλαιά πρωτεύουσα, τον Άγιο Γεώργιο, με σκοπό την εκμετάλλευση των εμπορικών δυνατοτήτων του κόλπου της περιοχής

Είναι η μεγαλύτερη πόλη του νησιού και συνδέεται με ferry με το Ληξούρι που είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη. Ο κόλπος του Αργοστολίου που το περιβάλει είναι ένα φυσικό λιμάνι, την περιοχή του Κουτάβου. Επισημάνεται ότι η πόλη του Αργοστολίου είχε καταστραφεί στο σύνολο της σχεδόν από τους καταστρεπτικούς σεισμούς του 1953.

Η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου βρίσκεται στο κέντρο της πόλης του Αργοστολίου, στην κεντρική πλατεία Βαλλιάνου, όπου , μετά τα πρόσφατα έργα, πραγματοποιήθηκε αναμόρφωση του κέντρου της πόλης. . Η πλατεία Βαλλιάνου είναι πλακόστρωτη με πολλά δέντρα. Στο νότιο τμήμα της τα εστιατόρια και οι καφετέριες που βρίσκονται πέριξ, βγάζουν τραπεζάκια για τους πελάτες τους. Πήρε το όνομά της από τον Κεφαλονίτη ευεργέτη Παναγή Βαλλιάνο, ο ανδριάντας του οποίου βρίσκεται σήμερα στο πάνω μέρος της πλατείας. Τα καταστήματα της περιοχής εξυπηρετούν τόσο τους μόνιμους κατοίκους του νησιού, όσο και τους τουρίστες που κατακλύζουν την περιοχή.

Επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το ΦΕΚ 413/Δ/1989.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι για κυρίως επαγγελματική χρήση. Βρίσκεται επάνω στην κεντρική πλατεία του νησιού και σε απόσταση αναπνοής από το λιμάνι, την παραλιακή λεωφόρο, των πεζόδρομων της οδού Ριζοσπαστών & Λιθόστρωτου - ο εμπορικότερος δρόμος του νησιού-, όλων των τραπεζών, δημόσιων υπηρεσιών, Δημαρχείου και χώρων εστίασης και διασκέδασης.

Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται είτε μέσω της λεωφόρου Ριζοσπαστών με αυτοκίνητο, μέχρι το σημείο όπου ξεκινάει ο πεζόδρομος είτε μέσω της λεωφόρου Βεργωτή στο πάνω μέρος της πλατείας.

18 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

18.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 68 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, στον τομέα ΙΙΙ ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης όπως αναφέρονται στο ΦΕΚ 934/Δ/1986:

Χρήσεις Γης

Επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων εξυπηρέτησης, καθημερινών αναγκών της γειτονιάς, επαγγελματικών εργαστηρίων που δεν οχλούν και δε ρυπαίνουν, γραφείων, καφενείων, νηπιαγωγείων, παιδικών σταθμών, πολιτιστικών κτιρίων, ξενώνων μέχρι 30κλινών, και ξενοδοχειακών μονάδων ίδιας δυναμικότητας. Επίσης, επιτρέπονται οι κτιριακές εγκαταστάσεις τουριστικών μονάδων δυναμικότητας άνω των 30 κλίνων.

Αρτιότητα

Ελάχιστο πρόσωπο 10,00 μ. , ελάχιστο εμβαδόν 200,00τμ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που κατά τη δημοσίευση του παρόντος ΠΔ έχουν ελάχιστο πρόσωπο 7μ. και ελάχιστο εμβαδόν 100τμ. Οικόπεδα εκ

παραχωρήσεως θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν

Όροι δόμησης

Πολεοδομικά Διατάγματα : ΦΕΚ 934/Δ/1986.

Συντελεστής δόμησης - 2,1

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου - 70% (60% κατά νοκ)

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 10,00μ.

Επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το ΦΕΚ 413/Δ/1989, με καθορισμένους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

18.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ

Πρόκειται για οικόπεδο εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού Αργοστολίου, στην πλατεία Βαλλιάνου και συγκεκριμένα στη συμβολή της με τη λεωφόρο Βασιλέως Γεωργίου Β' (Ριζοσπαστών) , στο Οικοδομικό Τετράγωνο 68 και επιφάνειας 737,54τμ, σύμφωνα με το συμβόλαιο 305/1990, όπως περιγράφεται ότι απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, Μαρτίου 1990 του πολιτικού μηχανικού Γεώργιου Γεροσίδερη, το οποίο προσαρτάται στο συμβόλαιο υπ΄΄αριθμόν 246 της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημτρέλλου Γαβριηλογλου και και 742τμ κατά το κτηματολόγιο.

* Η διαφορά στο εμβαδόν του οικοπέδου ανάμεσα στον τίτλο και την κτηματολογική βάση είναι εντός του ορίου ανοχής του Εθνικού Κτηματολογίου.

Εντός του οικοπέδου υπάρχει πολυόροφη οικοδομή (μέγαρο κατοικιών – γραφείων – καταστημάτων) για την οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια 314/1992 Οικοδομική άδεια 314/1992 με τίτλο αλλαγή χρήσης ορόφου σε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής και 217/1989 με τίτλο Άδεια Τριώροφης οικοδομής. Ο Φέρων οργανισμός είναι από Οπλισμένο σκυρόδεμα και οι όψεις είναι σε καλή κατάσταση και η είσοδος της πολυκατοικίας χαρακτηρίζεται ως καλή.

18.1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η υπό εκτίμηση αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία αφορά ΕΝΙΑΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΧΩΡΟ με στοιχεία (ΑΑ-2). Πιο αναλυτικά η οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΑ-2 αποτελείται από ενιαίο χώρο και έχει επιφάνεια Ε=34,00 τμ. και ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου 18/1000 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας και το κτηματολογικό φύλλο. Η οριζόντια ιδιοκτησία συνορεύει βόρεια με κοινόκτητο και με κοινόχρηστο εξώστη και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία, βορειοανατολικά με την οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ1, νότια με πλατεία Βαλλιάνου και δυτικά με οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ3.

Σύμφωνα με την υπαγωγή με αριθμό 11088839 και τα προσκομιζόμενα αρχιτεκτονικά σχέδια η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 35,720μ (περιλαμβανομένων και των επιχρησμάτων). Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι υπέρβαση δόμησης 0,82τμ καθώς και παράβαση διαμερισμάτωσης, λόγω ενοποίησης με διπλανή οριζόντια ιδιοκτησία.

Επισημαίνεται ότι, στην παρούσα φάση, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ΑΑ2 – ΑΑ3 – ΑΑ4 αποτελούν ενοποιημένο επαγγελματικό χώρο που εξυπηρετεί το κατάστημα εστίασης στον υποκείμενο όροφο.

Η οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ2 ανήκει σε ποσοστό 50% με πλήρη κυριότητα στον Ευάγγελο Κονάδη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Πραγματοποιήθηκε εξωτερική και εσωτερική αυτοψία και η οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση.
- Η οριζόντια ιδιοκτησία – επαγγελματικός χώρος ΑΑ2 έχει ενοποιηθεί με τις διπλανές οριζόντιες ιδιοκτησίες.
- Η οριζόντια ιδιοκτησία ανεξαρτητοποιείται με την επαναφορά των εσωτερικών χωρισμάτων με τις διπλανές οριζόντιες ιδιοκτησίες με μικρό κόστος.

19 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

19.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Δεν υπάρχει νομική ταύτιση, καθώς στους τίτλους δεν αναφέρονται οι τροποποιήσεις και οι αυθαιρεσίες που περιγράφηκαν παραπάνω και που έχουν υπαχθεί στον ν.4495/2017 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων. Συνίσταται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών.

19.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στον ν.4495/2017. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι υπέρβαση δόμησης 0,82τμ καθώς και παράβαση διαμερισμάτωσης, λόγω ενοποίησης με διπλανή οριζόντια ιδιοκτησία.

19.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

20 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

20.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι για κυρίως επαγγελματική χρήση. Βρίσκεται επάνω στην κεντρική πλατεία του νησιού, που αποτελεί κεντρικότατο σημείο, και σε απόσταση αναπνοής από το λιμάνι, την παραλιακή λεωφόρο, των πεζόδρομων της οδού Ριζοσπαστών & Λιθόστρωτου , όλων των τραπεζών, δημόσιων υπηρεσιών, Δημαρχείου και χώρων εστίασης και διασκέδασης. Σημειώνεται ότιμετά τα πρόσφατα έργα στην πλατεία Βαλλιάνου, πραγματοποιήθηκε αναμόρφωση του κέντρου της πόλης

Σημειώνεται ότι λόγω των παραπάνω, το ακίνητο έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λόγω της μοναδικότητας της θέσης του. Η προσφορά παρόμοιων ακινήτων είναι περιορισμένη ενώ η ζήτηση παραμένει σταθερή.

20.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης επαγγελματικών χώρων, αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

  Γραφείο στην λεωφόρο Βεργωτή,1^{ου} ορόφου, συνολικού εμβαδού 62m^2, κατασκευής 30ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m^2 επιφάνειας 7,26€.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

  Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,$2^{ου}$ ορόφου, συνολικού εμβαδού 68m^2, κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 650€.

Τιμή ενοικίασης ανά m^2 επιφάνειας 9,56€.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)
- Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,$2^{ου}$ ορόφου, συνολικού εμβαδού 48m^2, κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m^2 επιφάνειας 9,38€.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

- Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης επαγγελματικών χώρων στην περιοχή παρουσιάζουν διακύμανση και λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός της οικονομικής κρίσης, εφαρμόζονται οι κατάλληλοι συντελεστές στάθμιση. Επισημαίνεται το γεγονός ότι πραγματοποιούνται ενοικιάσεις το χρονικό διάστημα της τουριστικής περιόδου ή οι επαγγελματικοί χώροι δύναται να λειτουργούν μόνο τη συγκεκριμένη περίοδο. Το γεγονός αυτό επηρεάζει την κτηματαγορά με ιδιαίτερο τρόπο.

20.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη μέθοδο του εισοδήματος.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -15%
- Ηλικία: ±1% ανά έτος
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 5% για κάθε διαφορά επιφανειας 30τμ
- Προβολή: ±5% - 10%

Λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός της οικονομικής κρίσης, εφαρμόζονται ανάλογοι συντελεστές στάθμισης στα συγκριτικά στοιχεία που επελέγησαν και προκύπτει η αξία, όπως φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	Π.Βαλλιάνου	Βεργωτή	Βεργωτή	Βεργωτή
Εμβαδόν (ανηγμένο)	35,78	62.00	68.00	48.00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		7	10	9
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Ηλικία/έτος κατασκευής	1990	1990	1970	1970
προσαρμογή (%)		0%	20.0%	20.0%
Εμπορικό εμβαδόν		Μεγαλύτερο	Μεγαλύτερο	Μεγαλύτερο
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-2%
Πραβολή				
προσαρμογή (%)		5%	5%	5%
Οροφος	1ος	1ος	2ος	3ος
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		6.2	9.7	9.8
Τελική τιμή (€/m²)	**8.58**			

Ο όροφος δεν παίζει, στα συγκεκριμένα συγκρτικά στοιχεία σημασία, λόγω ύπαρξης ανελκυστήρα.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (προκύπτει από την πραγματική απόδοση προσαυξημένη με το ρίσκο) λαμβάνεται ίσος με 7,0% ως ο ελάχιστα αποδεκτός για ακίνητα με αντίστοιχα εμπορικά χαρακτηριστικά

Οπότε: Εμπορική αξία επαγγελματικού χώρου: 35.20 X 8.58 X 12 / 0,07 = 51.744,17€

Στο εκτιμώμενο ακίνητο διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες για τις οποίες έχει ολοκληρωθεί υπαγωγή στον ν4495/2017.

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

51.700,00 ευρώ

Η εμπορική αξία του ποσοστού του κ. Ευάγγελου Κονάδη (50%)του εξεταζόμενου ακινήτου , υπολογίζεται σε

25.850,00 ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

Οι Εκτιμητές

Μουτή Μαργαρίτα (Α.Μ. Υπ.Οικ. 578):

Μπεριάτος Τηλέμαχος (Α.Μ. Υπ.Οικ. 527):

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Δορυφορική εικόνα ευρύτερης περιοχής



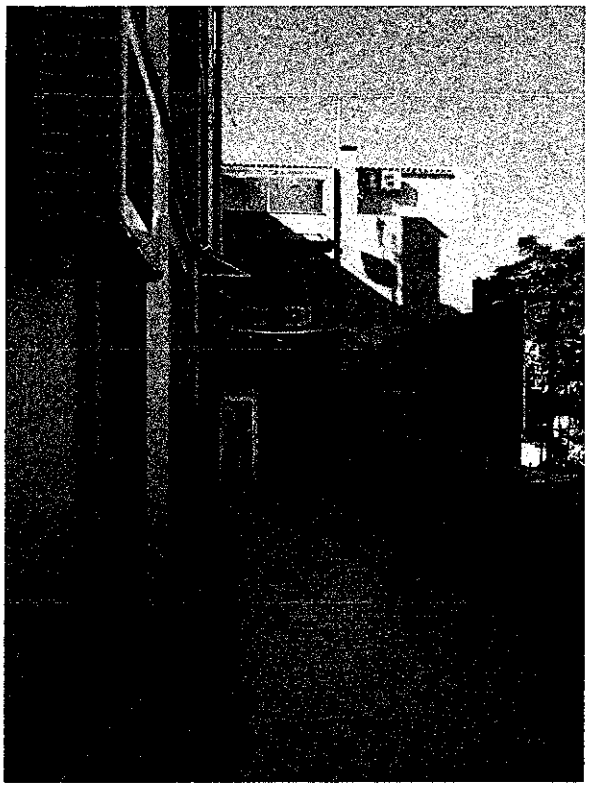
Φωτογραφίες αυτοψίας



Εικόνα 5 Πρόσοψη κτιρίου



Εικόνα 6 Πρόσβαση στο ακίνητο



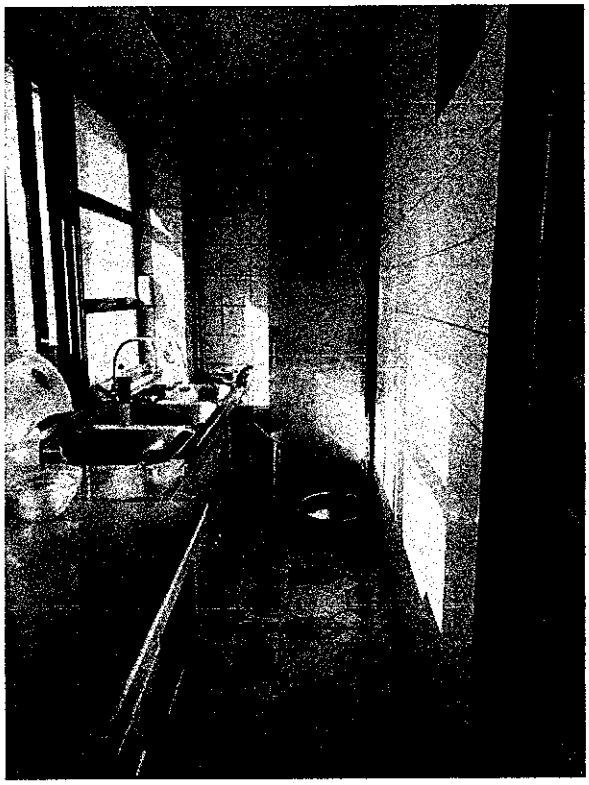
Εικόνα 7 Πρόσβαση στο επαγγελματικό χώρο/ εργαστήριο



Εικόνα4 Πρόσοψη κτιρίου



Εικόνα 5 Πίσω όψη



Εικόνα 6 Επαγγελματικός χώρος / Εργαστήριο



Εικόνα7 Επαγγελματικός χώρος/ Εργαστήριο



Εικόνα 8 Επαγγελματικός χώρος / Εργαστήριο

5.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ4 – επαγγελματικός χώρος

Σε κτίριο γραφείων - καταστημάτων στην πλατεία Βαλλιάνου, Ο.Τ. 68, εντός ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, δήμου Αργοστολίου, νομού Κεφαλονιάς

Μουτή Μαργαρίτα, Πολιτικός Μηχανικός MSc

Μπεριάτος Τηλέμαχος, Πολιτικός Μηχανικός MSc

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 2 -
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 3 -
1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 3 -
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -
1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -
1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 3 -
1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -
1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -
1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 4 -
1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 4 -
1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 6 -
1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 6 -
2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 7 -
3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -
3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 8 -
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -
3.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ ..... - 9 -
3.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 10 -
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ..... - 10 -
4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 10 -
4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 10 -
4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -
4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 11 -
5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -
5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -
5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -
5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 14 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης : 14/10/2019

Ημερομηνία Αυτοψίας :15/10/2019

Ημερομηνία Εκτίμησης : 20/10/2019

Εντολεας : ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Βάση Εκτίμησης : Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition)

Αντικείμενο εκτίμησης : Οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ4 – Επαγγελματικός χώρος

Σκοπός εκτίμησης : Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου για την εισφορά του σε ανώνυμη εταιρία.

Περιοχή : Πλατεία Βαλλιάνου, Οικοδομικό τετράγωνο 68, εντός ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, δήμου Αργοστολίου, νομού Κεφαλονιάς

Μεθοδολογία εκτίμησης : Μέθοδος του εισοδήματος (income method)

Ιδιότητα Εκτιμητή : Ομάδα εκτιμητών

Παραδοχές :

- ✓ Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- ✓ Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.
- ✓ Πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος του ακινήτου και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι

επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και δεν μπορούν να θεωρούνται ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- ✓ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου .
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης . Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

Εμπορική αξία : 52.600 ευρώ (πενήντα δύο χιλιάδες και εξιακόσια ευρώ)

21 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

21.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο Ευάγγελος Κονάδης που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

21.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου για την εισφορά του σε ανώνυμη εταιρία.

21.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί η Οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ4 – Επαγγελματικός χώρος.

21.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

21.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

21.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εξωτερικής και εσωτερικής αυτοψίας, και πιο συγκεκριμένα 15/10/2019.

21.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

21.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής ή τα συμβολαιογραφικά έξοδα.

21.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην οριζόντια ιδιοκτησία, μελετήθηκε η περιοχή μελέτης και συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία και πληροφορίες από κατοίκους και επαγγελματίες της περιοχής, μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά και από έρευνα στο διαδίκτυο.

Τα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν, αναφέρονται σε ζητούμενες τιμές ενοικίασης επαγγελματικών χώρων, παρόμοιας μορφής στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά το πέρας της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων του ακινήτου, και αξιολογούνται σε σχέση με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του επαγγελματικού χώρου..

Μετά την ανάλυση των παραπάνω στοιχείων, προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

21.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- ✓ Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- ✓ Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.
- ✓ Πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος του ακινήτου και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και

δεν μπορούν να θεωρούνται ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- ✓ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου .
- ✓ Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης . Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- ✓ Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

Ειδικές Παραδοχές

- ✓ Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του διότι έχει ολοκληρωθεί υπαγωγή στον ν.4495/2017 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων.

21.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016) και του (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος **του Εισοδήματος (Income method)**.

Μέθοδος του Εισοδήματος (Income method).

Η Μέθοδος εισοδήματος (income method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης». Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση καταστημάτων, ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων και γενικά εμπορικών ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Με τη μέθοδο αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (GOI).

21.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

10. Οικοδομική άδεια 314/1992 με τίτλο αλλαγή χρήσης ορόφου σε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής και 217/1989 με τίτλο Άδεια Τριώροφης οικοδομής.

11. Υπαγωγή στον ν.4495/2017 με αριθμό 11087788 (Τελευταία ενημέρωση 06/09/2019) και η κάτοψη που τη συνοδεύει της τεχνικής εταιρίας Φιλιππάτος Όθωνας και Σια Ο.Ε.

12. Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 250090323001/0/11 από τις 30/9/2019

13. Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζόντιας ιδιοκτησίας με αριθμό 305/ 2-6-1990 της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Δημητρέλλου. Γαβριηλόγλου

14. Τροποποίηση – Διόρθωση του υπ΄αριθμόν 305/2-6-1990 αγοπαρωπητήριου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Δημητρέλλου. Γαβριηλόγλου με αριθμό 6779/ 3-12-1993 του συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Γερασίμου Καραβιώτη.

22 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

22.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Το Αργοστόλι είναι πόλη της Κεφαλονιάς και πρωτεύουσα του νεοσύστατου δήμου Αργοστολίου. Αποτελεί την πρωτεύουσα και το κέντρο δραστηριοτήτων του νησιού από το 1757, οπότε υπήρξε μετακίνηση πληθυσμού από την παλαιά πρωτεύουσα, τον Άγιο Γεώργιο, με σκοπό την εκμετάλλευση των εμπορικών δυνατοτήτων του κόλπου της περιοχής

Είναι η μεγαλύτερη πόλη του νησιού και συνδέεται με ferry με το Ληξούρι που είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη. Ο κόλπος του Αργοστολίου που το περιβάλει είναι ένα φυσικό λιμάνι, την περιοχή του Κουτάβου. Επισημάνεται ότι η πόλη του Αργοστολίου είχε καταστραφεί στο σύνολο της σχεδόν από τους καταστρεπτικούς σεισμούς του 1953.

Η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου βρίσκεται στο κέντρο της πόλης του Αργοστολίου, στην κεντρική πλατεία Βαλλιάνου, όπου , μετά τα πρόσφατα έργα, πραγματοποιήθηκε αναμόρφωση του κέντρου της πόλης. . Η πλατεία Βαλλιάνου είναι πλακόστρωτη με πολλά δέντρα. Στο νότιο τμήμα της τα εστιατόρια και οι καφετέριες που βρίσκονται πέριξ, βγάζουν τραπεζάκια για τους πελάτες τους. Πήρε το όνομά της από τον Κεφαλονίτη ευεργέτη Παναγή Βαλλιάνο, ο ανδριάντας του οποίου βρίσκεται σήμερα στο πάνω μέρος της πλατείας. Τα καταστήματα της περιοχής

εξυπηρετούν τόσο τους μόνιμους κατοίκους του νησιού, όσο και τους τουρίστες που κατακλύζουν την περιοχή.

Επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το ΦΕΚ 413/Δ/1989.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι για κυρίως επαγγελματική χρήση. Βρίσκεται επάνω στην κεντρική πλατεία του νησιού και σε απόσταση αναπνοής από το λιμάνι, την παραλιακή λεωφόρο, των πεζόδρομων της οδού Ριζοσπαστών & Λιθόστρωτου - ο εμπορικότερος δρόμος του νησιού-, όλων των τραπεζών, δημόσιων υπηρεσιών, Δημαρχείου και χώρων εστίασης και διασκέδασης.

Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται είτε μέσω της λεωφόρου Ριζοσπαστών με αυτοκίνητο, μέχρι το σημείο όπου ξεκινάει ο πεζόδρομος είτε μέσω της λεωφόρου Βεργωτή στο πάνω μέρος της πλατείας.

23 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

23.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 68 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αργοστολίου, στον τομέα ΙΙΙ ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης όπως αναφέρονται στο ΦΕΚ 934/Δ/1986:

Χρήσεις Γης

Επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων εξυπηρέτησης, καθημερινών αναγκών της γειτονιάς, επαγγελματικών εργαστηρίων που δεν οχλούν και δε ρυπαίνουν, γραφείων, καφενείων, νηπιαγωγείων, παιδικών σταθμών, πολιτιστικών κτιρίων, ξενώνων μέχρι 30κλινών, και ξενοδοχειακών μονάδων ίδιας δυναμικότητας. Επίσης, επιτρέπονται οι κτιριακές εγκαταστάσεις τουριστικών μονάδων δυναμικότητας άνω των 30 κλίνων.

Αρτιότητα

Ελάχιστο πρόσωπο 10,00 μ. , ελάχιστο εμβαδόν 200,00τμ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που κατά τη δημοσίευση του παρόντος ΠΔ έχουν ελάχιστο πρόσωπο 7μ. και ελάχιστο εμβαδόν 100τμ. Οικόπεδα εκ παραχωρήσεως θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν

Όροι δόμησης

Πολεοδομικά Διατάγματα : ΦΕΚ 934/Δ/1986.

Συντελεστής δόμησης - 2,1

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου - 70% (60% κατά νοκ)

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 10,00μ.

Επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το ΦΕΚ 413/Δ/1989, με καθορισμένους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

23.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΥ

Πρόκειται για οικόπεδο εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού Αργοστολίου, στην πλατεία Βαλλιάνου και συγκεκριμένα στη συμβολή της με τη λεωφόρο Βασιλέως Γεωργίου Β' (Ριζοσπαστών) , στο Οικοδομικό Τετράγωνο 68 και επιφάνειας 737,54τμ, σύμφωνα με το συμβόλαιο 305/1990, όπως περιγράφεται ότι απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, Μαρτίου 1990 του πολιτικού μηχανικού Γεώργιου Γεροσίδερη, το οποίο προσαρτάται στο και 742τμ κατά το κτηματολόγιο συμβόλαιο υπ''αριθμόν 246 της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημτρέλλου Γαβριηλογλου και και 742τμ κατά το κτηματολόγιο.

* Η διαφορά στο εμβαδόν του οικοπέδου ανάμεσα στον τίτλο και την κτηματολογική βάση είναι εντός του ορίου ανοχής του Εθνικού Κτηματολογίου.

Εντός του οικοπέδου υπάρχει πολυόροφη οικοδομή (μέγαρο κατοικιών – γραφείων – καταστημάτων) για την οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια 314/1992 Οικοδομική άδεια 314/1992 με τίτλο αλλαγή χρήσης ορόφου σε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής και 217/1989 με τίτλο Άδεια Τριώροφης οικοδομής. Ο Φέρων οργανισμός είναι από Οπλισμένο σκυρόδεμα και οι όψεις είναι σε καλή κατάσταση και η είσοδος της πολυκατοικίας χαρακτηρίζεται ως καλή.

23.1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η υπό εκτίμηση αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία αφορά ΕΝΙΑΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΧΩΡΟ με στοιχεία (ΑΑ-4). Πιο αναλυτικά η οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΑ-4) αποτελείται από ενιαίο και έχει επιφάνεια Ε=34,30 τμ. και ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου 18/1000 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας και το κτηματολογικό φύλλο. Η οριζόντια ιδιοκτησία συνορεύει βόρεια με κοινόκτητο και με κοινόχρηστο εξώστη και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία, βορειοανατολικά με την οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ3, νότια με πλατεία Βαλλιάνου και δυτικά με οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ5.

Σύμφωνα με την υπαγωγή με αριθμό 11087788 και τα προσκομιζόμενα αρχιτεκτονικά σχέδια η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 35,78τμ (περιλαμβανομένων και των επιχρησμάτων). Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι υπέρβαση δόμησης 1,22τμ καθώς και παράβαση διαμερισμάτωσης, λόγω ενοποίησης με διπλανή οριζόντια ιδιοκτησία.

Επισημαίνεται ότι, στην παρούσα φάση, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ΑΑ2 – ΑΑ3 – ΑΑ4 αποτελούν ενοποιημένο επαγγελματικό χώρο που εξυπηρετεί το κατάστημα εστίασης στον υποκείμενο όροφο.

Η οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ4 ανήκει σε ποσοστό 100% με πλήρη κυριότητα στον Ευάγγελο Κονάδη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Πραγματοποιήθηκε εξωτερική και εσωτερική αυτοψία και η οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση.
- Η οριζόντια ιδιοκτησία – επαγγελματικός χώρος ΑΑ4 έχει ενοποιηθεί με τις διπλανές οριζόντιες ιδιοκτησίες.
- Η οριζόντια ιδιοκτησία ανεξαρτητοποιείται με την επαναφορά των εσωτερικών χωρισμάτων με τις διπλανές οριζόντιες ιδιοκτησίες, με μικρό κόστος, σε περίπτωση που χρειαστεί.

24 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

24.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Δεν υπάρχει νομική ταύτιση, καθώς στους τίτλους δεν αναφέρονται οι τροποποιήσεις και οι αυθαιρεσίες που περιγράφηκαν παραπάνω και που έχουν υπαχθεί στον ν.4495/2017 περί τακτοποίησης αυθαιρέτων. Συνίσταται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών.

24.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στον ν.4495/2017. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι υπέρβαση δόμησης 1,22τμ καθώς και παράβαση διαμερισμάτωσης, λόγω ενοποίησης με διπλανή οριζόντια ιδιοκτησία.

24.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

25 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

25.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι για κυρίως επαγγελματική χρήση. Βρίσκεται επάνω στην κεντρική πλατεία του νησιού, που αποτελεί κεντρικότατο σημείο, και σε απόσταση αναπνοής από το λιμάνι, την παραλιακή λεωφόρο, των πεζόδρομων της οδού Ριζοσπαστών & Λιθόστρωτου , όλων των τραπεζών, δημόσιων υπηρεσιών, Δημαρχείου και χώρων εστίασης και διασκέδασης. Σημειώνεται ότιμετά τα πρόσφατα έργα στην πλατεία Βαλλιάνου, πραγματοποιήθηκε αναμόρφωση του κέντρου της πόλης

Σημειώνεται ότι λόγω των παραπάνω, το ακίνητο έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λόγω της μοναδικότητας της θέσης του. Η προσφορά παρόμοιων ακινήτων είναι περιορισμένη ενώ η ζήτηση παραμένει σταθερή.

25.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης επαγγελματικών χώρων, αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

  Γραφείο στην λεωφόρο Βεργωτή,1^{ου} ορόφου, συνολικού εμβαδού 62m^2, κατασκευής 30ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m^2 επιφάνειας 7,26€.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

  Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,$2^{ου}$ ορόφου, συνολικού εμβαδού 68m^2, κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 650€.

Τιμή ενοικίασης ανά m^2 επιφάνειας 9,56€.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)
- Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,$2^{ου}$ ορόφου, συνολικού εμβαδού 48m^2, κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m^2 επιφάνειας 9,38€.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

- Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης επαγγελματικών χώρων στην περιοχή παρουσιάζουν διακύμανση και λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός της οικονομικής κρίσης, εφαρμόζονται οι κατάλληλοι συντελεστές στάθμιση. Εεπισημαίνεται το γεγονός ότι πραγματοποιούνται ενοικιάσεις το χρονικό διάστημα της τουριστικής περιόδου ή οι επαγγελματικοί χώροι δύναται να λειτουργούν μόνο τη συγκεκριμένη περίοδο. Το γεγονός αυτό επηρεάζει την κτηματαγορά με ιδιαίτερο τρόπο.

25.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη μέθοδο του εισοδήματος.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Ηλικία: ±1% ανά έτος
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 5% για κάθε διαφορά επιφανειας 30τμ
- Προβολή: ±5% - 10%

Λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός της οικονομικής κρίσης, εφαρμόζονται ανάλογοι συντελεστές στάθμισης στα συγκριτικά στοιχεία που επελέγησαν και προκύπτει η αξία, όπως φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	Π.Βαλλιάνου	Βεργωτή	Βεργωτή	Βεργωτή
Εμβαδόν (ανηγμένο)	35,78	62.00	68.00	48.00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		7	10	9
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Ηλικία/έτος κατασκευής	1990	1990	1970	1970
προσαρμογή (%)		0%	20.0%	20.0%
Εμπορικό εμβαδόν		Μεγαλύτερο	Μεγαλύτερο	Μεγαλύτερο
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-2%
Προβολή				
προσαρμογή (%)		5%	5%	5%
Οροφος	1ος	1ος	2ος	3ος
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		6.2	9.7	9.8
Τελική τιμή (€/m²)	**8.58**			

Ο όροφος δεν παίζει, στα συγκεκριμένα συγκρτικά στοιχεία σημασία, λόγω ύπαρξης ανελκυστήρα.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (προκύπτει από την πραγματική απόδοση προσαυξημένη με το ρίσκο) λαμβάνεται ίσος με 7,0% ως ο ελάχιστα αποδεκτός για ακίνητα με αντίστοιχα εμπορικά χαρακτηριστικά

Οπότε: Εμπορική αξία επαγγελματικού χώρου: 35.78 X 8,58 X 12 / 0,07 = 52.627,27 €

Στο εκτιμώμενο ακίνητο διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες για τις οποίες έχει ολοκληρωθεί υπαγωγή στον ν4495/2017.

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

52.600,00 ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

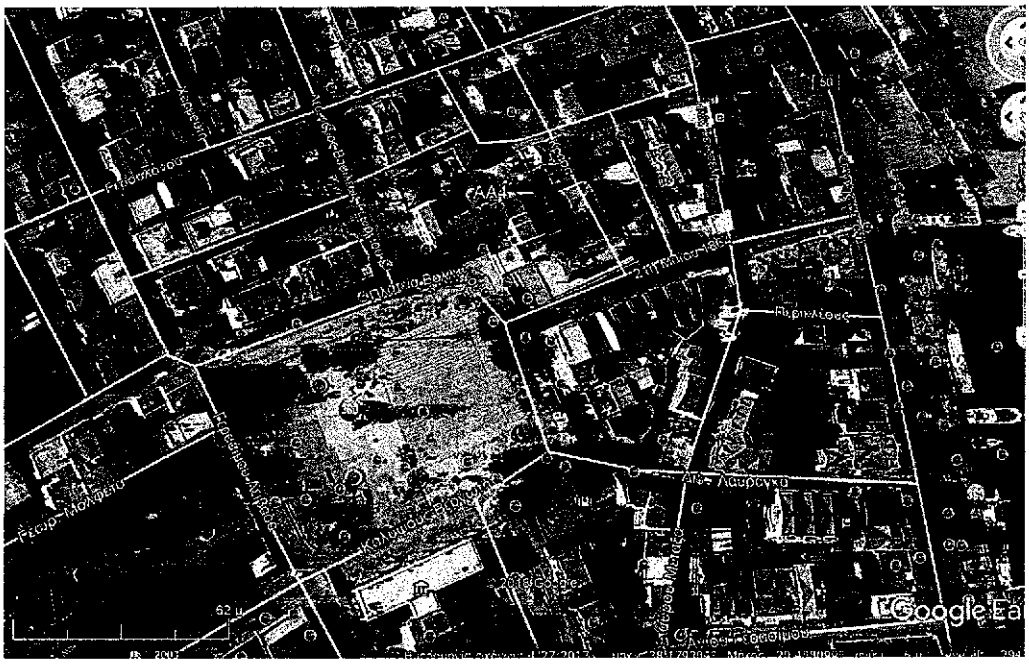
Οι Εκτιμητές

Μουτή Μαργαρίτα (Α.Μ. Υπ.Οικ. 578):

Μπεριάτος Τηλέμαχος (Α.Μ. Υπ.Οικ. 527):

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Δορυφορική εικόνα ευρύτερης περιοχής





Εικόνα 8 Πρόσοψη κτιρίου



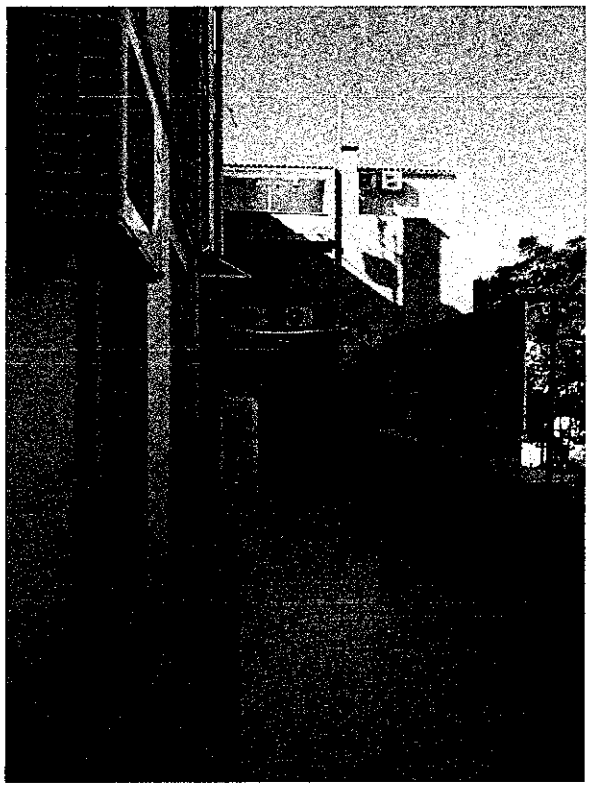
Εικόνα 9 Πρόσοψη κτιρίου



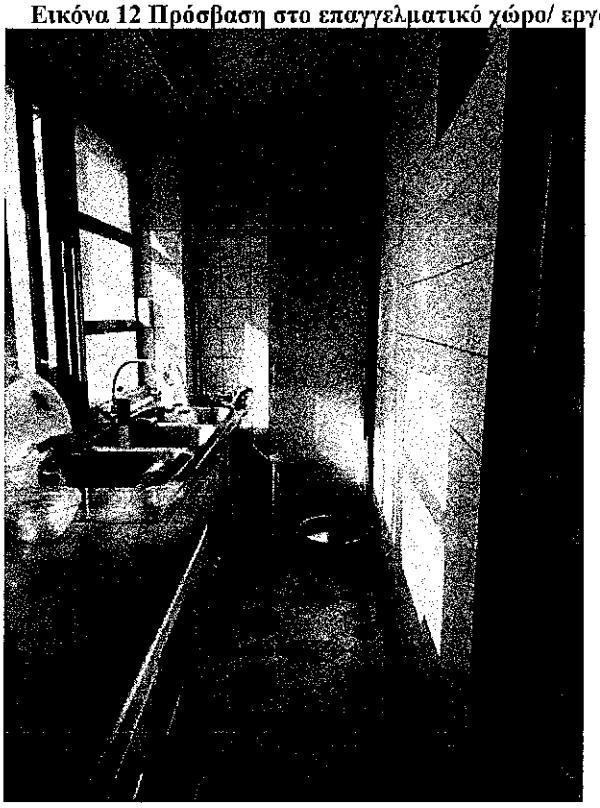
Εικόνα 10 Πρόσοψη κτιρίου



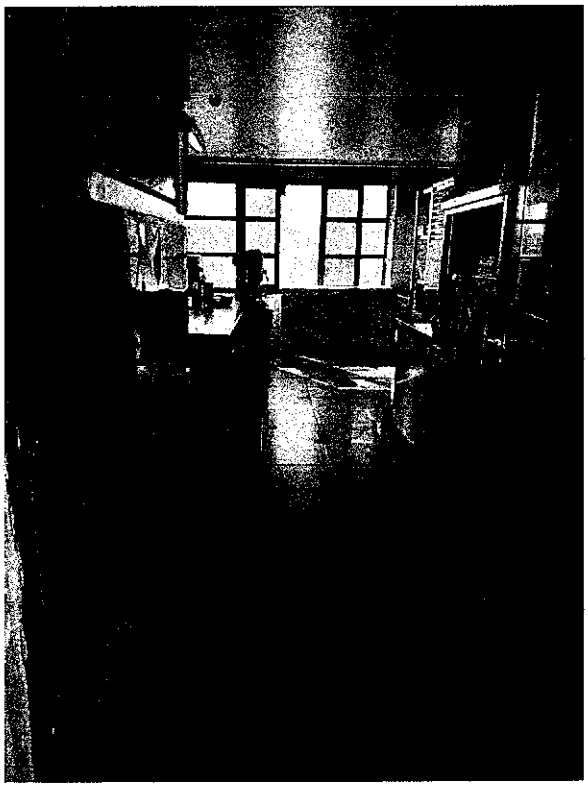
Εικόνα 11 Πίσω όψη



Εικόνα 12 Πρόσβαση στο επαγγελματικό χώρο/ εργαστήριο



Εικόνα 13 Επαγγελματικός χώρος / Εργαστήριο



Εικόνα 14 Επαγγελματικός χώρος/ Εργαστήριο



Εικόνα 15 Επαγγελματικός χώρος / Εργαστήριο

6.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Ισόγεια μονοκατοικία επί οικοπέδου εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Αργοστολίου (Ο.Τ.60/τεμ.3),

Δ.Ε. Αργοστολίου, Δήμος αργοστολίου, Π.Ε Κεφαλληνίας

Μουτή Μαργαρίτα, Πολιτικός Μηχανικός MSc,

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

Μπεριάτος Τηλέμαχος, Πολιτικός Μηχανικός MSc,

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 2 -

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 3 -

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 3 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 4 -

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 5 -

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS ..... - 5 -

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 7 -

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 7 -

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 8 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 9 -

3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 9 -

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 10 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ..... - 10 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ..... - 10 -

3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ/ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ) ..... - 10 -

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 11 -

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 11 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 11 -

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -
5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 13 -
5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 14 -
6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	10/10/2019
Ημερομηνίες Αυτοψίας	10/10/2019
Ημερομηνία Εκτίμησης	15/10/2019
Εντολέας	ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) .
Αντικείμενο Εκτίμησης	Ισόγεια μονοκατοικία επί οικοπέδου εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Αργοστολίου
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για εισφορά σε Ανώνυμη Εταιρεία.
Περιοχή	Οικόπεδο εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Αργοστολίου (Ο.Τ.60/τεμ.3), Δ.Ε. Αργοστολίου, Δήμος αργοστολίου, Π.Ε Κεφαλληνίας
Μεθοδολογία Εκτίμησης	• Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής

Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). • Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο • Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. • Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο. • Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.
Εμπορική Αξία	**71.300 €** **(Εβδομήντα Μία Χιλιάδες και τριακόσια Ευρώ)**

26 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

26.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο Ευάγγελος Κουνάδης του Ιωάννη.

26.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για εισφορά σε Ανώνυμη Εταιρεία.

26.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί Ισόγεια μονοκατοικία επί οικοπέδου εντός Ε.Ρ.Σ. πόλης Αργοστολίου (Ο.Τ.60/τεμ.3), Δ.Ε. Αργοστολίου, Δήμος αργοστολίου, Π.Ε Κεφαλληνίας.

26.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

26.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

26.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εξωτερικής αυτοψίας, ήτοι 15/10/2019.

26.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

26.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

26.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Αντλήθηκαν πληροφορίες από Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites και άλλες πηγές.

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης ακινήτων παρόμοιας μορφής στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων ακινήτου τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

26.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Η ομάδα των εκτιμητών δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Τα μέλη της ομάδας έργου δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από τα αρμόδια επαγγελματικά όργανα.

26.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.

- Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία (Εμπορική) Αξία.

26.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση των εκτιμητών που την συνέταξαν.

26.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος **των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative method).**

Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Κτηματαγοράς (comparative method)

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

26.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

1. Συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας 12949/2002 συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Γερ. Καραβιώτη.

2. Συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς 5047/2015 συμβολαιογράφου Αργοστολίου Ελβίρας-Μαρίας Ιωάννου Καλογεράτου.

3. Τοπογραφική αποτύπωση 10-2001 τοπογράφου μηχανικού Νίκη Παπαγιάννη – Λουκέρη.

27 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

27.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Πόλη Αργοστόλι, Δημ. Ενότητα Αργοστολίου, Δήμος Αργοστολίου. (Τ.Κ. 28100).

Το Αργοστόλι αποτελεί το μεγαλύτερο οικιστικό κέντρο της νήσου (ουσιαστικά κωμόπολη με πληθυσμό περίπου 9.700 κατοίκους - ΕΛΣΤΑΤ 2011), έδρα του Δήμου και πρωτεύουσα του Νομού Κεφαλληνίας. Βρίσκεται σε απόσταση 40 χλμ. περίπου από τον λιμένα Πόρου Κεφαλληνίας που αποτελεί κύρια οδό ακτοπλοϊκής σύνδεσης με την ηπειρωτική χώρα (Κυλλήνη Ηλείας) και 9 χλμ. περίπου από τον Διεθνή Αερολιμένα της νήσου. Διαθέτει επιβατικό/εμπορικό λιμένα (Λιμένας Εθνικής Σημασίας, Κατηγορία Κ2), ολοχρονική πορθμειακή σύνδεση με το Ληξούρι (δεύτερος σε μέγεθος οικισμός) και εγκατάσταση υποδοχής κρουαζιερόπλοιων.

Αποτελεί τουριστικό οικισμό κυρίως ως πρωτεύουσα νομού αλλά και ως παραθαλάσσιος οικισμός, ενώ αποτελεί και προορισμό τουρισμού κρουαζιέρας. Πρόκειται για παραλιακή και αρκετά ανεπτυγμένη τουριστικά κωμόπολη με ρυμοτομικό σχέδιο, με καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις (λιμένας, αερολιμένας, οδικές συνδέσεις) και πλήρεις βασικές και τουριστικές υποδομές όπως νοσοκομείο, κτίρια εκπαίδευσης, υπηρεσίες ασφαλείας και έκτατης βοήθειας, διοικητικές και λοιπές υπηρεσίες, ιδιωτικά καταστήματα,

τουριστικές επιχειρήσεις. Είναι κέντρο της συμβατικής εμπορικής δραστηριότητας της νήσου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ στο κέντρο της πόλης βρίσκονται περιοχές κύριου εμπορικού ενδιαφέροντος τύπου street retail. Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης της νήσου εντοπίζονται στο κέντρο της πόλης του Αργοστολίου και στις περιφερειακές βόρειες συνοικίες αυτής. Εκτείνεται σε περιοχή που ισχύει Εθνικό Κτηματολόγιο.

28 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

28.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η συγκεκριμένη περιοχή βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της πόλης και το διοικητικό και εμπορικό κέντρο αυτής, σε μικρή απόσταση από σχολεία, υπηρεσίες και το παραλιακό μέτωπο. Οι χρήσεις γης που επικρατούν στην άμεση περιοχή του ακινήτου είναι η κατοικία.

Πρόκειται για περιοχή κατοικιών σε μικρή απόσταση από το διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης. Υπάρχει καλή και άμεση σύνδεση με δίκτυα υποδομών και αστικές συγκοινωνίες καθώς και εύκολη πρόσβαση σε ανοιχτούς χώρους και υπηρεσίες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη και γίνεται μέσω πεζοδρομημένης δημοτικής οδού (πλάτους 8,0 μ.).

28.2ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή και συγκεκριμένα εντός του Ε.Ρ.Σ. πόλης Αργοστολίου. Ως προς τους όρους δόμησης, ισχύουν οι διατάξεις:

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εντός σχεδίου πόλης Αργοστολίου, Τομέας ΙΙΑ.

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Αργοστολίου και αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού ... και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτής Π.Δ. 10-9-86 (ΦΕΚ 934 Δ/7-10-1986)

Τροποποίηση του Π.Δ. 10-9-86 (ΦΕΚ 934 Δ) Απόφαση Νομάρχη αριθ. 822/20-3-87 (ΦΕΚ 428 Δ/15-5-1987).

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

Ελάχιστο εμβαδό 200 τμ., ελάχιστο πρόσωπο 10 μ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που κατά την 7-10-86, ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ. 10-9-86 έχουν ελάχιστο πρόσωπο 7,0 μ. και ελάχιστο εμβαδό 100 μ., ή αυτά εκ παραχωρήσεως με όποιες διαστάσεις και εμβαδό παραχωρήθηκαν.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Γενική Κατοικία

ΚΑΛΥΨΗ

Μέγιστη 70%

ΔΟΜΗΣΗ

Συντελεστής Δόμησης 1,4 + 0,35 για χώρο βοηθητικής χρήσης στην Σοφίτα

Μέγιστο ύψος κτιρίων 8,0 + 3,0 μ. στέγη υποχρεωτική σε όλο το Νομό Κεφαλληνίας (Επιβολή στέγης ΦΕΚ 446 Δ/8-8-1984, Τροποποίηση ΦΕΚ 85 Δ/8-3-1985).

28.3ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

28.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 70 τ.μ. πλέον ή έλαττον κατά τον τίτλο κτήσης και 89,00 τ.μ. κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο. Στην παρούσα λαμβάνεται το εμβαδόν οικοπέδου όπως αυτό αναφέρεται στους τίτλους ιδιοκτησίας.

28.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Για το ακίνητο έχει χορηγηθεί οικοδομική άδεια κρατικής αρωγής σεισμοπλήκτων Ιονίων Νήσων (έτους 1953).

Σήμερα σύμφωνα με την Δήλωση οριστικής υπαγωγής στον Ν.4495/2017 με Α/Α Δήλωσης 11099947, με την οποία βεβαιώνεται ότι οι κατασκευές επί του οικοπέδου είναι νομίμως υφιστάμενες εφόσον έχουν ανεγερθεί έως το έτος 1955 (σύμφωνα με το άρθρο 88 περίπτωση 1). Αρ. ΚΑΕΚ: 250090322003. Ποσοστό συνιοκτησίας 100% Πλήρης κυριότητα.

28.4ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/εξωτερική)

- Πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία.
- Το ακίνητο διαθέτει ένα πρόσωπο σε πεζοδρομημένη δημοτική οδό (μεσαίο οικόπεδο).
- Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης (70μ. από την κεντρική πλατεία) και το παραλιακό μέτωπο (170μ.).
- Το κτίριο απαρτίζεται από ισόγεια οικοδομή εμβαδού 45,59 τ.μ. και ανεξάρτητο κτίσμα βοηθητικής χρήσης (wc) ενβαδού 6,23 τ.μ.
- Το κτίριο έχει μέτρια ποιότητα κατασκευής και βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση συντήρησης, παρόλα αυτά παρατηρήθηκαν φθορές από εισρροή υγρασίας ιδιαίτερα στις εξωτερικές κάθετες επιφάνειες της ανατολικής όψης (πίσω όψη).

29 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

29.1ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει νομική ταύτιση.

29.2ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

29.3ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

30 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

30.1ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σε γενικές γραμμές η αγορά ακινήτων στην Κεφαλονιά και την Ιθάκη, όπως στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας εξαιρουμένων περιοχών ειδικών συνθηκών (εμπορικές ή τουριστικές), έχει ακολουθήσει τις προβλέψεις και τις τάσεις των τελευταίων ετών για πτώση τιμών των σχετικά αδιάφορων ακινήτων. Κάποιες περιοχές της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης φαίνεται να πλήττονται λιγότερο από την οικονομική κρίση, κυρίως λόγω του χαρακτήρα τους ως αδιάφορων τουριστικά περιοχών οι οποίες δεν είχαν τύχει υπέρμετρων αυξήσεων στις τιμές κατά την τελευταία δεκαετία τουλάχιστον, αλλά και περιοχές για τις οποίες υπάρχει σταθερό ενδιαφέρον και ζήτηση λόγω τουρισμού, όπως για παράδειγμα οι οικισμοί υψηλής ανάπτυξης Φισκάρδο και Άσσος.

Κατά την έρευνα στην τοπική κτηματαγορά σχετικά με την τρέχουσα κατάσταση, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ένας σχετικά μικρός αριθμός ακινήτων που είναι διαθέσιμα προς πώληση, αν και δεν πραγματοποιούνται γενικά αγοραπωλησίες κατά τα τελευταία έτη με αποτέλεσμα πολλά ακίνητα να παραμένουν στην αγορά για διάστημα που ξεπερνά τους δώδεκα μήνες. Γενικά η πορεία της κτηματαγοράς στην εξεταζόμενη περιοχή τα τελευταία τουλάχιστον 3 χρόνια εμφανίζεται ελαφρά πτωτική για ακίνητα με καλό ενδιαφέρον πώλησης, αλλά για τα χαμηλότερης εμπορευσιμότητας η τάση είναι

περισσότερο έντονη, και μπορεί να προσεγγίζει το 30%. Στην άμεση περιοχή προκύπτει μικρός αριθμός αγγελιών.

30.2ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης μεζονετών, αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Αργοστόλι, στα όρια του κέντρου της πόλης Ισόγεια κατοικία εμβαδού 68 τ.μ. κατασκευής 1955, σε Γωνιακό οικόπεδο, απόσταση από το παραλιακό μέτωπο 370μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 150.000 € ή 2206 €/τμ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-3065).

https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=3065

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Αργοστόλι, συνοικία Βιβλιοθήκης Κοργιαλένεια Ισόγεια κατοικία εμβαδού 73 τ.μ. κατασκευής 1965, σε γωνιακό οικόπεδο 360 τ.μ. απόσταση από το παραλιακό μέτωπο 310μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 180.000 € ή 2466 €/τμ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (M-751)

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=2&subcategory=&area=-848990827&bedroomsmin=2&bedroomsmax=2&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=3&id=%CE%9C-751&requestpage=search

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Αργοστόλι, συνοικία Μητρόπολης Ισόγεια κατοικία εμβαδού 66 τ.μ. κατασκευής 1955, σε γωνιακό οικόπεδο 83,23 τ.μ. απόσταση από το παραλιακό μέτωπο 370μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 125.000 € ή 1894 €/τμ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-1245)

https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=1245

30.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι ενδεικτικούς συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -5 έως -20%
- Ηλικία: ±1% ανά έτος
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 3% έως ±15%
- Θέα στη θάλασσα, Μικρή απόσταση από παραλιακό μέτωπο: ±3-5%

Λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες της κτηματαγοράς, τη θέση, το μέγεθος, το γεγονός ότι λόγω της οικονομικής κρίσης δεν παρατηρούνται νέες πράξεις και σε ενδεχόμενη διαπραγμάτευση, οι ζητούμενες τιμές παρουσιάζουν μείωση περίπου κατά μέσο όρο 15%–20%, αναλόγως των ειδικών χαρακτηριστικών των ακινήτων, σε συνδυασμό με το μεγάλο χρόνο διάθεσης που ενδέχεται να ξεπεράσει τα δύο έτη, εφαρμόζονται ανάλογοι συντελεστές στάθμισης στα συγκριτικά στοιχεία που επελέγησαν και όπως φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή - Θέση	Αργοστόλι, στα όρια του κέντρου της πόλης	Αργοστόλι, στα όρια του κέντρου της πόλης	Αργοστόλι, συνοικία Βιβλιοθήκης Κοργιαλένεια	Αργοστόλι, συνοικία Μητρόπαλης
Εμβαδόν (ανηγμένο)	45,59	68	73	66
Ζητούμενη τιμή (€/τ.μ.)		150000	180000	125000
Πραγματική τιμή (€/τ.μ.)				
προσαρμογή (%)		-20	-20	-20
Εμπορικό εμβαδόν				
προσαρμογή (%)				
Πρόσβαση, Σύνδεση, Πράσωπα				
προσαρμογή (%)		-10	-10	-10
Θέα, Απόσταση από παραλιακό μέτωπο		370μ.	310μ.	370μ.
προσαρμογή (%)		3	3	3
Επιφάνεια				
προσαρμογή (%)		5	6	5
Επίπεδα, Στάθμη ορόφου (για διαμερίσματα)				
προσαρμογή (%)		0	0	0
Ποιότητα κατασκευής, Λειτουργικότητα				
προσαρμογή (%)		-3	-3	-3
Ηλικία κατασκευής, Κατάσταση συντήρησης				
προσαρμογή (%)		0	-10	0
Πισίνα, Εξώστες, Αυθαίρετα τμήματα κλπ.				
προσαρμογή (%)		0	0	0
Τιμή αναπροσαρμογής		-22	-31	-22
Τελική τιμή (€/τ.μ.)		1654,41	1627,4	1410,98

προκύπτει αξία 1564 €/m², οπότε η εμπορική αξία του ακινήτου είναι: 45,59 x 1564 = 71.303 € Επομένως, η τελική αξία είναι στρογγυλοποιημένα, στα **71.300 €**

30.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

71.300 €

(Εβδομήντα Μία Χιλιάδες και τριακόσια Ευρώ)

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Οι Εκτιμητές

Μουτή Μαργαρίτα (Α.Μ. Υπ.Οικ. 578):

Μπεριάτος Τηλέμαχος (Α.Μ. Υπ.Οικ. 527):