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, 14/02/2020
Αριθ.Πρωτ.: 1944356

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 **14/02/2020** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ: **2082247,** η υπ' αριθμόν: **3506/ 10-02-2020** συμβολαιογραφική πράξη της συμβολαιογράφου Αργοστολίου Δωροθέας Καραβιώτη που αφορά στην εισφορά ακινήτων προς την Εταιρεία με την επωνυμία: **ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο: **ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **16222934000** με σκοπό την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, 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

Α Ρ Ι Θ Μ Ο Σ - 3.506

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΛΟΓΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΥΡΩ «366.100,00»

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: 366.050,00 ΕΥΡΩ

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ-ΕΚΤΙΜΗΣΗ Δ.Ο.Υ.

ΕΥΡΩ «336.241,45»

****

Στο Αργοστόλι Κεφαλονιάς, σήμερα στις δέκα (10) του μηνός Φεβρουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι (2020), ημέρα Δευτέρα, στο συμβολαιογραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Ηλία Ζερβού αριθμός 17, παρουσιάστηκαν σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο Αργοστολίου **ΔΩΡΟΘΕΑ ΠΑΝΑΓΑΓΓΕΛΟΥ ΚΑΡΑΒΙΩΤΗ,** με έδρα το Αργοστόλι και ΑΦΜ 036178518 Δ.Ο.Υ. Αργοστολίου, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο **ΑΦΕΝΟΣ ο ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΝΑΔΗΣ** του Ιωάννη και της Φρόσως-Μέμης, επιχειρηματίας, με Α.Φ.Μ. 020132466, Δ.Ο.Υ. Αργοστολίου, που γεννήθηκε στην Αθήνα την 17-7-1957 και κατοικεί στο Αργοστόλι, στην κεντρική πλατεία Βαλλιάνου, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν ΑΚ 398907 που εκδόθηκε την 22-1-2013 από το Τ.Α. Αργοστολίου και **ΑΦΕΤΕΡΟΥ** η ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΛΑΙΠΙΑ του Ελευθερίου και της

Βαρβάρας, επιχειρηματίας, που γεννήθηκε τις 23-12-1971 στη Δ.Ε. Παλικής Δήμου Κεφαλονιάς και κατοικεί στη Λακήθρα Λειβαθούς Κεφαλονιάς, οδός Μενεγάτων, με αριθμό δελτίου αστυνομικής ταυτότητας ΑΗ 259958 που εκδόθηκε την 8-1-2014 από το Α.Τ. Ελειού Πρόνων Κεφαλληνίας με αριθμό φορολογικού μητρώου 046676379 και Δ.Ο.Υ. Αργοστολίου, Ελληνικής υπηκοότητας και ιθαγένειας, ενεργούσα εν προκειμένω, όπως μου δήλωσε με την ιδιότητά της ως Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου της Εταιρείας (σύμβουλος διαχείρισης) και εν τέλει νόμιμος εκπρόσωπος, στο όνομα και για λογαριασμό της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **"ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** και το διακριτικό τίτλο: "ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε." (AMFIALOS SINGLE MEMBER S.A.), καταχωρημένης στο ΓΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό μητρώου: 13849 και με αριθμό ΓΕΜΗ: 16222934000 (Α.Φ.Μ. 999412260-Δ.Ο.Υ. Αργοστολίου), η οποία έχει *έδρα* την τέως Δημοτική Ενότητα και Αργοστολίου τέως Δήμου Κεφαλονιάς και ήδη Δήμο Αργοστολίου, με διάρκεια εκατό (100) χρόνια από την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., μετοχικό κεφάλαιο τετρακόσιες εννιά χιλιάδες (409.000) ευρώ και σκοπό τον αναφερόμενο στο καταστατικό της, η οποία εταιρεία προέκυψε ως ακολούθως: είχε συσταθεί αρχικά ως Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης μεταξύ των α) Φρόσως – Μέμης Κονάδη χήρας Ιωάννη το γένος Παναγιώτη Μηνιάτη και της Διαμάντως (ήδη αποβιώσασας στις 03/05/2014) και β) του εδώ εμφανισθέντος Ευαγγέλου Κονάδη του Ιωάννη και της Φρόσως-

Μέμης, δυνάμει του υπ'αριθ. 13.985/25-11-2003 συμβολαίου σύστασης Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης του συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Γερ. Καραβιώτη το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί αφενός με καταχώρισή του στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Κεφαλληνίας με αυξ. αριθμ. 84/02-12-2003 αφετέρου δε με δημοσίευση περίληψής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στο Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.) με αριθμό 12902/05-12-2003, όπως αυτό τροποποιήθηκε και στην συνέχεια κωδικοποιήθηκε και ισχύει σήμερα, δυνάμει του με αριθμόν 4.140/07.05.2007 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αργοστολίου Ελβίρας-Μαρίας Καλογεράτου, το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί αφενός με καταχώρισή του στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Κεφαλληνίας με αυξ. αριθμ. 84Α/18.05.2007, αφετέρου δε με δημοσίευση περίληψής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στο Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.) με αριθμό 4177/07.06.2007, αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στην υπ'αριθ. 3.387/2019 πράξη μου. Μετά δε το θάνατο της ως άνω εταίρου Φρόσως – Μέμης Κονάδη χήρας Ιωάννη, ο αφενός συμβαλλόμενος Ευάγγελος Κονάδης με την ιδιότητά του προέβη στην υπ'αριθ. 4.969/2-10-2014 συμβολαιογραφική πράξη της συμβολαιογράφου Αργοστολίου Ελβίρας-Μαρίας Καλογεράτου που έχει νόμιμα δημοσιευθεί με καταχώρισή του στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) τις 6/10/2014 με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 256826 στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Κεφαλληνίας με αυξ. αριθμ. 84Α/18.05.2007 αφετέρου δε με δημοσίευση περίληψής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στο Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.) με αριθμό 4177/07.06.2007, αντίγραφο του οποίου

προσαρτάται στην υπ'αριθ. 3.387/2019 πράξη μου και με το οποίο τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε το καταστατικό της ως άνω εταιρείας, λόγω μεταβίβασης εξαιτίας θανάτου εταίρου των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, η οποία μετατράπηκε σε Μονοπρόσωπη ΕΠΕ με μοναδικό εταίρο τον εμφανισθέντα στο παρόν και αυξήθηκε το κεφάλαιο κατά εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, η οποία πράξη επαναλήφθηκε ορθά με την υπ'αριθ. 3387/2019 πράξη μου, δυνάμει δε της υπ'αριθμόν 3.083/5-8-2019 πράξης μου, που καταχωρήθηκε την 8/8/2019 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με κωδικό καταχώρισης (ΚΑΚ) 1814644, έγινε μετατροπή της σε ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ σύμφωνα με τις διατάξεις Ν. 4548/2018, Ν. 4601/2019 και 2166/1933 και τροποποιήθηκε το καταστατικό της και όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθ. πρωτ. 996985.1455153/4-2-2020 Γενικό Πιστοποιητικό του Γενικού Εμπορικού Μητρώου-Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. Κεφαλληνίας και Ιθάκης, το κεφάλαιο της άνω εταιρείας ανέρχεται σε τετρακόσιες εννιά χιλιάδες (409.000) ΕΥΡΩ, κατανέμεται δε σε τέσσερις χιλιάδες ενενήντα (4.090) μετοχές, η κάθε μία από τις οποίες έχει ονομαστική αξία εκατό (100) ευρώ, και βεβαιώνεται ότι δεν έχει παρέλθει ο εκ του καταστατικού ορισμένος χρόνος διάρκειάς της, δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας απόφαση Γενικής Συνέλευσης για τη λύση της εταιρείας και θέση αυτής σε εκκαθάριση, ούτε έχει περιέλθει στην άνω Υπηρεσία αίτηση αγωγή ή δικαστική απόφαση για λύση της εταιρείας και διορισμό ή αντικατάσταση εκκαθαριστή ή συνεκκαθαριστή

ούτε απόφαση που να τη θέτει υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση, ούτε έχει περιέλθει στην Υπηρεσία ΓΕΜΗ απόφαση που να την κηρύσσει σε κατάσταση πτώχευσης ή σε διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης ούτε αίτηση προς το αρμόδιο Δικαστήριο για να κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή διαδικασίας συνδιαλλαγής/εξυγίανσης.

Η εταιρεία εκπροσωπείται νόμιμα στην παρούσα πράξη από την άνω εμφανισθείσα Παρασκευή Λάππα, η οποία διορίστηκε Μονομελές Διοικητικό Όργανο της Εταιρείας δυνάμει του άρθρου 37 του Καταστατικού της και εξουσιοδοτήθηκε για τη σύνταξη της παρούσας πράξης δυνάμει του από 2ας Οκτωβρίου 2019 πρακτικού-απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με την οποία παρεσχέθη η πληρεξουσιότητα και εντολή στο Μονομελές Διοικητικό Όργανο της Εταιρείας να προβεί σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το συνολικό ποσό των τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων εκατό (366.100,00) ευρώ με εισφορά σε είδος (ακίνητα) και εν μέρει σε χρήμα και του από 5/10/2019 πρακτικού-απόφασης του Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου Διοικητικού Συμβουλίου της Ανωνύμου Εταιρείας, ακριβές αντίγραφο των οποίων προσαρτώνται στο παρόν, δυνάμει των οποίων η εδώ εμφανισθείσα Παρασκευή Λάππα, με την ιδιότητα με την οποία ενεργεί στο παρόν και ο αφενός συμβαλλόμενος Ευάγγελος Κονάδης ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου με το οποίο δήλωσαν, συνομολόγησαν και αμοιβαία αποδέχθηκαν τα εξής:

Ότι με την άνω απόφαση της Εκτάκτου Γενικής Συνελεύσεως της Εταιρείας και την ως άνω απόφαση του Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω

εταιρείας κατά το ποσόν των τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων εκατό **(366.100,00) ευρώ** με εισφορά σε είδος και εν μέρει σε χρήμα, παρ'οιουδήποτε ακόμη και υπό του μετόχου της - συγκεκριμενοποιήθηκε δε με το ως άνω από 5/10/2019 πρακτικό-απόφαση του Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου Διοικητικού Συμβουλίου της Ανωνύμου Εταιρείας η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω εταιρείας κατά το ποσόν των τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων εκατό **(366.100,00) ευρώ** με εισφορά σε είδος και εν μέρει σε χρήμα, θα γίνει υπό του μετόχου της, ως άνω Ευαγγέλου Κονάδη - αλλά και σύμφωνα με το άρθρο 17 Ν. 4548/17 αποφάσισε η ως άνω εταιρεία νομίμως εκπροσωπουμένη την εισφορά των παρακάτω ακινήτων και αυτοτελών ιδιοκτησιών, αποκλειστικής κυριότητας του μοναδικού μετόχου και αφενός συμβαλλομένου στο παρόν Ευαγγέλου Κονάδη του Ιωάννη στην αφετέρου συμβαλλόμενη στο παρόν εταιρεία και δη: 1) αδόμητο αγροτεμάχιο που βρίσκεται στη θέση Λογγός, εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. Ληξουρίου περ. 3, Δήμος Ληξουρίου, έκτασης 4.104,25 τ.μ., με ΚΑΕΚ 250370713026/0/0, πλήρους κυριότητος 100%, 2) διώροφη οικοδομή κατοικία εμβαδού 136,21 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Τυπάλδου επί οικοπέδου εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Ληξουρίου, στο Ο.Τ.173 με ΚΑΕΚ 250371803011, πλήρους κυριότητας 100%, 3) οριζόντια ιδιοκτησία (ΙΑ4) εμβαδού 37,40 τ.μ. σε κτίριο γραφείο-καταστημάτων στην πλατεία Βαλλιάνου Ο.Τ. 68 με ΚΑΕΚ 250090323001/0/4 εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Αργοστολίου, με παράρτημα χώρο

(ΥΑ4) 37,40 τ.μ. με ποσοστό ιδιοκτησίας 50% ψιλής κυριότητας, 4) οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΑ2) επαγγελματικός χώρος σε κτίριο γραφείου-καταστημάτων στην πλατεία Βαλλιάνου Ο.Τ. 68 εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Αργοστολίου επιφανείας 35,72 τ.μ. με ΚΑΕΚ 250090323001/0/9 πλήρους κυριότητας κατά 50%, 5) οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΑ4) επαγγελματικός χώρος σε κτίριο γραφείων-καταστημάτων στην πλατεία Βαλλιάνου Ο.Τ. 68 εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Αργοστολίου επιφανείας 35,78 τ.μ. α'ορόφου με ΚΑΕΚ 250090323001/0/11 πλήρους κυριότητας 100%, 6) ισόγεια μονοκατοικία επί οικοπέδου εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Αργοστολίου Ο.Τ. 60 τεμ 3, εμβαδού 70 τ.μ. πλέον ή έλαττον κατά τον τίτλο κτήσης και 89 τ.μ. κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο, αποτελούμενη από ισόγεια κατοικία αρωγής 45,59 τ.μ. και ανεξάρτητο κτίσμα βοηθητικής χρήσης (wc) 6,23 τ.μ. με ΚΑΕΚ 250090322003.

Ό τ ι, τα παραπάνω εισφερόμενα ακίνητα εκτιμήθηκαν, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν από 15 Οκτωβρίου 2019 έκθεση εκτίμησης αγοραίας (εμπορικής αξίας) ακινήτων των Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων, Μητρώου Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών, Μαργαρίτας Μουτή με Α.Μ. Υπ. Οικ. 578 και Τηλέμαχου Μπεριάτου με Α.Μ. Υπ.Οικ. 527, η οποία καταχωρήθηκε τις 28/01/2020 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με ΚΑΚ: 2065997, όπως προκύπτει από την με αριθ. πρωτ. 1931762/28-1-2020 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ. που προσαρτάται στο παρόν και ενσωματώνεται στο παρόν ως ακολούθως:

«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.....

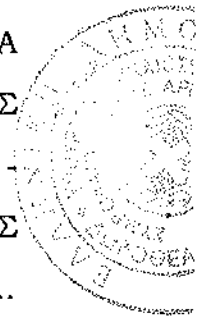
.....- 4 -

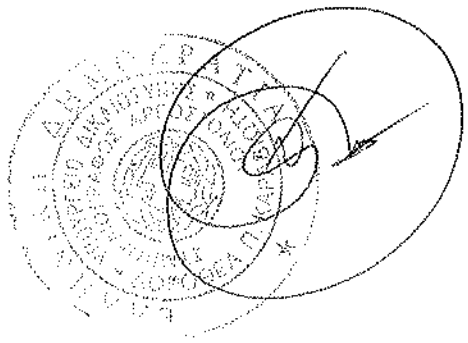
1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

.....

.....- 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 ΆΔΕΙΑΣ 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

Εμπορική Αξία

- 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.

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 αγορασή/ 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 Δωροθέας 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:

80.00€ ή 28,11 €/τμ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (Μ-2330).

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=1&subcategory=1 108009651&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=1 108009651&area=-1430856709&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=5000&sizemax=15000&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=1&id= Μ-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	28,119,37
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

Εμπορική Αξία

- 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.

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

10.1 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.

10.2 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)

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=&si

zemax=&pricemin=&pricema
x=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362
574&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=&price
max=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=12653
62574&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 ΤΗΣ 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 ΆΔΕΙΑΣ 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

Εντολέας : 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

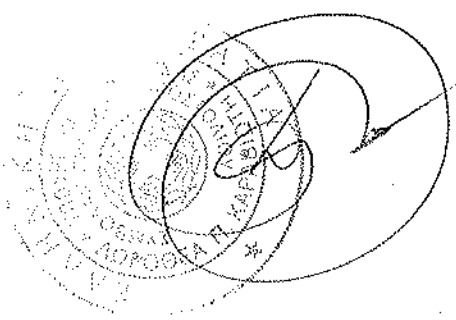
Παραδοχές :

- 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 επτακόσια 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 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.

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 Δημητρέλλου Γαβριηλογλου.

Εντός του οικοπέδου υπάρχει πολυόροοφη 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 ΕΡΙΓΡΑΦΗ 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			

Μικρότερο				
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 Χ 11,92Χ 12 / 0,0750 = 71.329,28 €

Εμπορική αξία χώρου υπογείου καταστήματος (κύρια χρήση και wc) : 37,40Χ0,50 Χ 11,92 Χ 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.ι.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

Εντολέας : 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 Σιυλιανής 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 χαρακτηρισεί 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,1ου ορόφου, συνολικού εμβαδού 62m², κατασκευής 30ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 7,26€.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,2ου ορόφου, συνολικού εμβαδού 68m², κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 650€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 9,56€.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)
- Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,2ου ορόφου, συνολικού εμβαδού 48m², κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² 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%
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: 35.20 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

50,00 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 ΆΔΕΙΑΣ 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

Εντολέας : 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 εξακόσια 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 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.

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 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,1ου ορόφου, συνολικού εμβαδού 62m², κατασκευής 30ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 7,26€.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,2ου ορόφου, συνολικού εμβαδού 68m², κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 650€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² επιφάνειας 9,56€.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)
- Γραφείο στ Λ. Βεργωτή,2ου ορόφου, συνολικού εμβαδού 48m², κατασκευής 50ετίας, ενοικιάζεται αντί 450€.

Τιμή ενοικίασης ανά m² 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.

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 Χ 8,58 Χ 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

Φωτογραφίες αυτοψίας

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

Ει κόνα 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 ΆΔΕΙΑΣ 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

Εμπορική Αξία

- 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.

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.).

28.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ 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).

28.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 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.

28.4 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / 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

29.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει νομική ταύτιση.

29.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Γενικά υπάρχει τεχνική ταύτιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

29.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

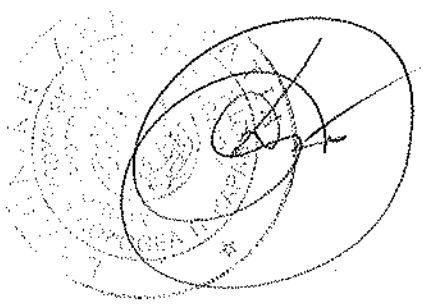
Από τα προσκομισθέντα στοιχεία του Πελάτη, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

30 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

30.1 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.

30.2 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)

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 (Μ-751)

http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=2&subcategory= &area=-848990827&bedroomsmin=2&bedroomsmax=2&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricem

ax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=126536 2574&lng=&p=3&id=%CE%9 C-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?Dat a_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 Μητρόπολης		
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, Πρόσωπα				
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):

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019

ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ (ακολουθεί υπογραφή και σφραγίδα) (ΑΜ. Υπ Οικ. 527)

ΜΟΥΤΗ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ (ακολουθεί υπογραφή και σφραγίδα) (Α Μ. Υπ.οικ.. 578)»

Επομένως η **συνολική αξία** εκτίμησης των ως άνω εισφερόμενων ακινήτων ανέρχεται στο ποσό των τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων πενήντα **(366.050) ευρώ**, με τις δε άνω αναφερόμενες αποφάσεις της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και του Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε η **αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά ποσό** τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων εκατό **(366.100) ευρώ** και η έκδοση **τριών χιλιάδων εξακοσίων εξήντα ενός (3.661) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ εκάστης,** εν μέρει με εισφορά των προαναφερόμενων ακινήτων αξίας τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων πενήντα **(366.050) ευρώ** από τον αφενός εδώ συμβαλλόμενο – μέτοχο της άνω εταιρείας και εν μέρει σε χρήμα κατά το ποσό των πενήντα **(50) ευρώ** από τον αφενός

εδώ συμβαλλόμενο – μέτοχο της άνω εταιρείας. Γίνεται μνεία ότι η σχετική τροποποίηση της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του καταστατικού της, μετά τη συντέλεση των νομίμων διαδικασιών αυξήσεως κεφαλαίου, θα έχει ως ακολούθως και θα γίνει κατά την κωδικοποίηση αντίστοιχη αναφορά του ποσού του κεφαλαίου στην προμετωπίδα:

«Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε επτακόσιες εβδομήντα πέντε χιλιάδες εκατό (775.100 ΕΥΡΩ) και κατανέμεται σε επτά χιλιάδες επτακόσιες πενήντα μία (7.751) μετοχές, η κάθε μία από τις οποίες έχει ονομαστική αξία εκατό (100) ευρώ».

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ό τ ι ο αφενός στο παρόν συμβαλλόμενος Ευάγγελος Κονάδης απέκτησε και έχει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κατά τις πιο κάτω διακρίσεις, τα κάτωθι αναλυτικά περιγραφόμενα ακίνητα:

<u>Α) ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΒΑΛΛΙΑΝΟΥ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ</u>

Οι παρακάτω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες συστήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και δυνάμει της υπ'αριθ. 247/1990 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της

συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου συζύγου Νικολάου Γαβριήλογλου που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αργοστολίου, στον τόμο 216 με αύξ. αριθμ. 52, όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αριθ. 302/1990 πράξη της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που έχει μεταγραφεί στα ίδια ως άνω βιβλία, στον τόμο ..... και με αύξοντα αριθμό ..... και ανήκουν σε τριώροφη οικοδομή που έχει ανεγερθεί δυνάμει της με αριθ. 217/23-5-1989 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Αργοστολίου, σε οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Αργοστολίου, Δημοτικής Ενότητας Αργοστολίου του Δήμου Αργοστολίου, Περιφερειακής Ενότητας Κεφαλληνίας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, στο Οικοδομικό Τετράγωνο εξήντα οκτώ (68) με αριθμό τεμαχίου οκτώ (8) και επί της Πλατείας Βαλλιάνου και Λεωφόρου Ριζοσπαστών. Το οικόπεδο αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν Κ.Α.Ε.Κ. 250090323001/0/0 ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου με εμβαδόν 742 τ.μ. Εμφαίνεται με τα αλφαβητικά γράμματα Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Α. στο από Μαρτίου 1990 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Γεροσίδερη, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμό 246/1990 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου συζύγου Νικολάου

Γαβριήλογλου. Έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά επτακόσια τριάντα επτά και 54/100 (737,54), είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με δήλωση του άνω μηχανικού και συνορεύει νότια με την πλατεία Βαλλιάνου σε πρόσωπο Γ.Β. μήκους μέτρων είκοσι επτά και 36/100 (27,36) και Β.Α. μήκους μέτρων εννέα και 72/100 (9,72) ανατολικά με ιδιοκτησία Στ. Κοκκόλη επί τεθλαμένης πλευράς Α.Ν. μήκους μέτρων εννέα και 63/100 (9,63) , Ν.Μ. μήκους μέτρων ενός (1,00) και Μ.Λ. μήκους μέτρων οκτώ και 62/100 (8,62), βορειοανατολικά εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμων Παν. Αννινου, εν μέρει με ιδιοκτησία Δημ. Παπαδάτου και εν μέρει με ιδιοκτησία Ευαγ. Κοντογούρη επί πλευράς Λ.Κ. μήκους μέτρων δεκαπέντε και 85/100 (15,85), βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία Αλεξ. Βλάχου και εν μέρει με ιδιοκτησία Γερασ. Χοϊδά επί πλευράς Κ.Ι. μήκους μέτρων δέκα έξι και 24/100 (16,24), βορειοδυτικά εν μέρει με ιδιοκτησία Γερασ. Χοϊδά επί πλευράς Ι.Θ. μήκους μέτρων εννέα και 70/100 (9,70) επί πλευράς Θ.Η. μήκους μέτρων δέκα τρία και 25/100 (13,25) και επί πλευράς Η.Ζ. μήκους μέτρων τέσσερα και 80/100 (4,80) και εν μέρει με ιδιοκτησία Χρ. Λιβιεράτου επί πλευράς Ζ.Ε. μήκους μέτρων τρία και 15./100 (3,15) και Ε.Δ. μήκους μέτρων τέσσερα και 33/100 (4,33) και δυτικά με Λεωφόρο Βασ.

Γεωργίου Β. επί προσώπου Γ.Δ. μήκους μέτρων δέκα έξι και 52/100 (16,52).

Περιγραφή εισφερόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών:

1) Ποσοστό ένα δεύτερο **(1/2) εξ αδιαιρέτου** του δικαιώματος της **ψιλής κυριότητας** (η επικαρπία αορίστου χρόνου στο 50% εξ αδιαιρέτου ανήκει στην αφετέρου συμβαλλόμενη εταιρεία) της πιο κάτω περιγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας με **Κ.Α.Ε.Κ. 250090323001/0/4**:

Η υπό στοιχεία Γιώτα και Άλφα Κεφαλαίο και αριθμό τέσσερα **(ΙΑ-4)** οριζόντιος ιδιοκτησία-κατάστημα του ισογείου ορόφου, στην οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης από ισόγειο κατάστημα σε χώρο συνάθροισης κοινού, δυνάμει της με αριθ. 240/2003 άδειας οικοδομής της Νομαρχίας Κεφαλληνίας και Ιθάκης, στην πτέρυγα Άλφα (Α) της πολυώροφης οικοδομής, εμφανίζεται με τα στοιχεία αυτά στο σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου ορόφου που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 246/1990 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου συζύγου Νικολάου Γαβριήλογλου και αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και αποχωρητήριο. Το κατάστημα αυτό έχει **έκταση** μέτρα τετραγωνικά τριάντα επτά και 40/100 **(37,40),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν σαράντα εννέα και 60/100 (149,60), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι (20), συνολικό όγκο (προσμετρούμενο σ' αυτόν του ιδιόκτητου όγκου της ανήκουσας σ' αυτό αποθήκης του υπογείου) μέτρα κυβικά διακόσια ογδόντα ένα και 80/100 (281,80), **ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο τριάντα έξι χιλιοστά **(36/ooo),** ψήφους τριάντα έξι (36) σε σύνολο χιλίων (1000) και συμμετοχή στις δαπάνες συντήρησης κτιρίου είκοσι

τρία χιλιοστά (23/οοο), στις δαπάνες θέρμανσης σαράντα τέσσερα χιλιοστά (44/οοο) και συνορεύει βορειοανατολικά με το στοιχείο ΙΑ-3 κατάστημα, νότια με στοά και πέραν αυτής με πλατεία Βαλλιάνου, δυτικά με το στοιχεία ΙΑ-5 κατάστημα και βορειοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία.

Στην οριζόντιο αυτή ιδιοκτησία –κατάστημα ανήκει ως παράρτημα και ο με στοιχεία **ΥΑ-4** χώρος- αποθήκη του υπογείου ο οποίος εμφανίζεται με τα στοιχεία αυτά στο σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου ορόφου που προσαρτάται στο στο υπ' αριθμόν 246/1990 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου συζύγου Νικολάου Γαβριήλογλου και αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο χωρίς ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο. Ο χώρος αυτός έχει **έκταση** μέτρα τετραγωνικά τριάντα επτά και 40/1000 **(37,40)**, και έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης κατά τα είκοσι εννιά και 28/100 (29,28) τετραγωνικά μέτρα με την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν δώδεκα και 20/100 (112,20) και συνορεύει βορειοανατολικά με το με στοιχεία ΥΑ-3 χώρο-αποθήκη, νότια με άσκαπτο τμήμα στοάς και πέραν αυτής με πλατεία Βαλλιάνου, δυτικά με τον με στοιχεία ΥΑ-5 χώρο –αποθήκη και βορειοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία.

Η ιδιοκτησία αυτή περιήλθε στον αφενός συμβαλλόμενο Ευάγγελο Κονάδη κατά ποσοστό ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου με αγορά, δυνάμει του υπ'αριθμόν 304/2-6-1990 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών

Στυλιανής Δημητρέλλου-Γαβριηλόγλου, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αργοστολίου, στον τόμο 216 με α.α. 52, την 2-7-1990, σε συνδυασμό με την υπ'αριθμόν 1.747/1991 πράξη εξόφλησης του πιστωθέντος τιμήματος και άρσης διαλυτικής αίρεσης της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε στα ίδια ως άνω βιβλία μεταγραφών, στον τόμο 237 με αύξοντα αριθμό 31. Στη συνέχεια, ο Ευάγγελος Κονάδης πώλησε το δικαίωμα της επικαρπίας αορίστου χρόνου κατά το ποσοστό συγκυριότητάς του, του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου, στην αφετέρου συμβαλλόμενη στο παρόν εταιρεία, δυνάμει του υπ' αριθμόν 14.116/20-2-2004 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Καραβιώτη που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αργοστολίου, στον τόμο 438 με α.α. 51, την 11-3-2004.

2) Ποσοστό ένα δεύτερο **(1/2) εξ αδιαιρέτου** της με το στοιχείο δύο Άλφα Κεφαλαίο και αριθμό δύο **(ΑΑ-2)** οριζόντιας ιδιοκτησίας του πρώτου (Α) υπέρ το ισόγειο ορόφου η οποία εικονίζεται με τα στοιχεία αυτά στο σχεδιάγραμμα κάτοψης πρώτου ορόφου που προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 302/1990 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλου συζύγου Νικολάου Γαβριήλογλου, και αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, για την οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής δυνάμει της υπ' αριθμ. 314/1992 οικοδομικής άδειας του Τμήματος Πολοεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών Κεφαλονιάς. Η οριζόντιος αυτή ιδιοκτησία αποτελεί την με αριθμό **ΚΑΕΚ 250090322003/0/9** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, έχει **έκταση** μέτρα τετραγωνικά τριάντα τέσσερα **(34,00)**, κατά

δε νεότερη καταμέτρηση βρέθηκε μέτρα τετραγωνικά τριάντα πέντε και 20/100 (35,20) και τα 0,82 τ.μ. τακτοποιήθηκαν με υπαγωγή του Ν. 4485/2017, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά ενενήντα οκτώ και 60/100 (98,60), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά επτά και 50/100 (7,50) ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά εκατόν έξι και 10/100 (106,10), **ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο άνω οικόπεδο δεκαοκτώ χιλιοστά **(18/1000)**, ψήφους δεκαοκτώ (18,00) σε σύνολο χιλίων (1000), συμμετοχή στις δαπάνες συντήρησης κτιρίου είκοσι χιλιοστά (20/1000), στις δαπάνες των κοινοχρήστων είκοσι εννέα χιλιοστά (29/1000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα είκοσι έξι χιλιοστά (26/1000) και στις δαπάνες θέρμανσης τριάντα τέσσερα χιλιοστά (34/1000) και συνορεύει βόρεια με κοινόχρηστο εξώστη (που δημιουργείται από την πλάκα οροφής ισογείου) και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία, βορειοανατολικά με την με στοιχείο ΑΑ1 οριζόντια ιδιοκτησία ιδίου ορόφου, νότια με πλατεία Βαλλιάνου και δυτικά με την με στοιχείο ΑΑ-3 οριζόντια ιδιοκτησία ιδίου ορόφου.

Η οριζόντιος αυτή ιδιοκτησία και κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου περιήλθε στον Ευάγγελο Κονάδη με αγορά του δυνάμει του υπ' αριθμόν 406/26-7-1990 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλου σύζυγο Νικολάου Γαβριήλογλου, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αργοστολίου, στον τόμο 218 με α.α. 51, την 24-8-1990, σε συνδυασμό με την υπ'αριθμόν 1748/1991 πράξη εξόφλησης

του πιστωθέντος τιμήματος και άρσης διαλυτικής αίρεσης της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε στα ίδια ως άνω βιβλία μεταγραφών, στον τόμο 237 με αύξοντα αριθμό 32.
3) Η με το στοιχείο δύο Άλφα Κεφαλαίο και αριθμό τέσσερα **(ΑΑ-4)** οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου (Α) υπέρ το ισόγειο ορόφου η οποία εικονίζεται με τα στοιχεία αυτό στο σχεδιάγραμμα κάτοψης πρώτου ορόφου που προσαρτάται στην υπ' αριθμό 302/1990 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλου σύζυγο Νικολάου Γαβριήλογλου, και αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, για την οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής δυνάμει της υπ' αριθμ. 314/1992 οικοδομικής άδειας του Τμήματος Πολοεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών Κεφαλονιάς. Η οριζόντιος αυτή ιδιοκτησία αποτελεί την με αριθμό ΚΑΕΚ **250090322003/0/11** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριάντα τέσσερα **(34,30)**, κατά δε νεότερη καταμέτρηση βρέθηκε τετραγωνικά μέτρα τριάντα πέντε και 78/100 (35,78) και τα 1,22 μέτρα τετραγωνικά τακτοποιήθηκαν με υπαγωγή του Ν. 4495/2017, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά ενενήντα εννέα και 50/100 (99,50), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά επτά και 60/100 (7,60) ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά εκατόν επτά και 10/100 (107,10), **ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο άνω οικόπεδο δεκαοκτώ χιλιοστά **(18/1000)**, ψήφους δεκαοκτώ (18,00) σε σύνολο χιλίων (1000), συμμετοχή στις δαπάνες συντήρησης κτιρίου είκοσι χιλιοστά (20/1000), στις δαπάνες των κοινοχρήστων είκοσι εννέα χιλιοστά (29/1000), στις δαπάνες συντήρησης

ανεκλυστήρα είκοσι έξι χιλιοστά (26/1000) και στις δαπάνες θέρμανσης τριάντα τέσσερα χιλιοστά (34/1000) και συνορεύει βόρεια με κοινόκτητο και κοινόχρηστο εξώστη (που δημιουργείται από την πλάκα οροφής ισογείου) και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία, βορειοανατολικά με την με στοιχεία ΑΑ-3 οριζόντια ιδιοκτησία, νότια με πλατεία Βαλλιάνου, δυτικά με το με στοιχεία ΑΑ-5 οριζόντια ιδιοκτησία. Η οριζόντιος αυτή ιδιοκτησία περιήλθε στον Ευάγγελο Κονάδη με αγορά του δυνάμει του υπ' αριθμόν 305/2-6-1990 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου συζύγου Νικολάου Γαβριήλογλου, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αργοστολίου, στον τόμο 216 με α.α. 53, η οποία διορθώθηκε με την υπ' αριθμόν 6.779/3-12-1993 πράξη του συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Καραβιώτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αργοστολίου στον τόμο 261 και με αύξοντα αριθμό 2, σε συνδυασμό με την υπ'αριθμόν 1750/1991 πράξη εξόφλησης του πιστωθέντος τιμήματος και άρσης διαλυτικής αίρεσης της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου-Γαβριήλογλου, που μεταγράφηκε στα ίδια ως άνω βιβλία μεταγραφών, στον τόμο 237 με αύξοντα αριθμό 34.

ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ

ΕΝΑΝΤΙ Ι.Ν. ΤΑΞΙΑΡΧΩΝ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ

Οικόπεδο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Αργοστολίου, της Δημοτικής Ενότητας

Αργοστολίου, του Δήμου Αργοστολίου, της Περιφερειακής Ενότητας Κεφαλληνίας της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, το οποίο αποτελεί την με αριθμό **ΚΑΕΚ 250090322003/0/0,** Ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, με εμβαδόν 89 τ.μ., στο Οικοδομικό Τετράγωνο εξήντα (60) με αριθμόν τεμαχίου τρία (3) και επί ανωνύμου οδού έναντι Ιερού Ναού Ταξιαρχών Αργοστολίου, το οποίο έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα έξι και 70/100 (86,70) και κατά τα κτηματολογικά διαγράμματα μέτρα τετραγωνικά ογδόντα εννέα (89,00) και μέσα σ΄αυτό υπάρχει ισόγειος οικία κρατικής αρωγής εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σαράντα πέντε και 59/100 (45,59) και W.C. με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά έξι και 23/100 (6,23). Το ακίνητο αυτό εμφαίνεται με τα στοιχεία 2.21.29.12.20.19. 18.9.16.2. στο προσαρτώμενο στην υπ' αριθμόν 12.949/22-4-2002 πράξη του συμβολαιογράφου Αργοστολίου Παναγάγγελου Καραβιώτη, από Οκτωβρίου 2001 τοπογραφικό διάγραμμα της τοπογράφου μηχανικού Νίκης Παπαγιάννη-Λουκέρη, που είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 651/1977, φέρει την υπεύθυνη δήλωση της μηχανικού ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση όπως παραχωρήθηκε, δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα και συνορεύει νοτιοανατολικά στην πλευρά 2.21.29. μήκους μέτρων δέκα έξι και 66/100 (16,66) (9,50+7,16) με ιδιοκτησία Β. Βεντουράτου, νοτιοδυτικά στην πλευρά 29.12.20. μήκους μέτρων πέντε και 77/100 (5,77) (3,35+2,42) με ιδιοκτησία «Το σπίτι του δασκάλου», βορειοδυτικά και βορειοανατολικά στην τεθλασμένη πλευρά 20.19.18.9.16. μήκους μέτρων δεκαέξι και 85/100 (16,85) (2,60+4,25+0,52+9,48) με ιδιοκτησία

Αριστέωνος Μαρκάτου και βορειοανατολικά στην πλευρά 16.2. μήκους μέτρων τεσσάρων και 91/100 (4,91) με δημοτική οδό πλάτους οκτώ μέτρων και πέραν αυτής με πλατεία Ι.Ν. Αρχαγγέλων.

Το ακίνητο αυτό περιήλθε στον Ευάγγελο Κονάδη από κληρονομία εξ αδιαθέτου της μητέρας του Φρόσως-Μέμης Κονάδη, χήρας Ιωάννη το γένος Παναγιώτη και Διαμάντως Μηνιάτη, την οποία αποδέχθηκε δυνάμει της υπ΄αριθμόν 5.047/30-12-2015 πράξης αποδοχής κληρονομίας της συμβολαιογράφου Ελβίρας-Μαρίας Ιωάννου Καλογεράτου που έχει καταχωρηθεί στα οικεία κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Αργοστολίου, με αριθμό και ημερομηνία καταχώρισης 103/17-3-2016.

ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΤΥΠΑΛΔΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ

Οικόπεδο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Ληξουρίου του Δήμου Ληξουρίου, της Περιφερειακής Ενότητας Κεφαλληνίας, της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων στο Οικοδομικό Τετράγωνο εκατόν εβδομήντα τρία (173,00) και επί της οδού Τυπάλδου αριθμός 33, το οποίο αποτελεί την με αριθμό **ΚΑΕΚ 250371803011/0/0** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν πέντε και 20/100 (105,20) και κατά τα κτηματολογικά διαγράμματα μέτρα τετραγωνικά εκατόν ένα (101,00) και μέσα σ΄αυτό υπάρχει διώροφη οικία, αποτελούμενη από ισόγειο με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα δύο και 58/100 (62,58) και πρώτο (α') πάνω από το

ισόγειο όροφο με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα και 50/100 (60,50) και κλιμακοστάσιο με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα και 43/100 (10,43) για την οποία οικοδομή έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 144/4-10-1988 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Ληξουρίου.

Το ακίνητο αυτό εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε. στο από Σεπτεμβρίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα-διάγραμμα κάλυψης του αρχιτέκτονα μηχανικού Νικ. Ζακυνθινού το οποίο συνοδεύει την άδεια και προσαρτάται στο παρόν σε επικυρωμένο αντίγραφο και συνορεύει δυτικά στην πλευρά Α.Β. μήκους μέτρων οκτώ (8,00) με την δημοτική οδό Τυπάλδου πλάτους δεκατεσσάρων (14,00) μέτρων, νότια στην πλευρά Β.Γ. μήκους μέτρων δώδεκα και 50/100 (12,50) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250371803010/0/0, ανατολικά στην πλευρά Γ.Δ.Ε. συνολικού μήκους μέτρων οκτώ και 05/100 (8,05) (3,05+5,00) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250371803005/0/0 και βόρεια στην πλευρά Ε.Α. μήκους μέτρων δεκατριών και 30/100 (13,30) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250371803004/0/0.

Το αγροτεμάχιο αυτό περιήλθε στον Ευάγγελο Κονάδη και α)κατά ποσοστό ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου με αγορά δυνάμει του υπ'αριθμόν 34.147/27-4-1987 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Νίκαιας Αττικής Γεωργίου Στυλιανού Καλούδα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ληξουρίου στον τόμο 114 και αύξοντα αριθμό 4 και β) κατά ποσοστό ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου με δωρεά εν ζωή δυνάμει του υπ'αριθμόν 34.529/31-12-1987 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Νίκαιας Αττικής Γεωργίου Στυλιανού Καλούδα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ληξουρίου στον τόμο 114 και αύξοντα αριθμό 4.

ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΛΟΓΓΟΣ» ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΛΕΠΕΔΩΝ ΔΗΜΟΥ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ

Αγροτεμάχιο το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΛΟΓΓΟΣ», εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού Λέπεδα, εντός Ζ.Ο.Ε. 3, Δήμου Ληξουρίου, Περιφερειακής Ενότητας Κεφαλληνίας, Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, το οποίο έχει έκταση τετραγωνικά μέτρα τέσσερις χιλιάδες εκατόν τέσσερα και 26/100 (4.104,26) και αποτελεί την ιδιοκτησία με **ΚΑΕΚ 250370713026/0/0**, με εμβαδόν κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο 4.444 τ.μ.

Εμφαίνεται περιμετρικά με τα στοιχεία 51.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211. 212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224. 225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237. 238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250. 251.175.198.51 στο από 5/2018 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Παριώτη, το οποίο, αφού υπογράφηκε από τους εμφανισθέντες και εμένα τη συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ ' 87, η εξάρτηση από το ΕΓΣΑ '87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού HEPOS, φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού κατά τον Ν.651/77 ότι είναι κατά κανόνα άρτιο και οικοδομήσιμο ως προς το εμβαδόν και τις διατάσεις σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83

και η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται από την δουλεία διόδου με στοιχεία 197.167.166.165.164.163.51.198.175.174.199.172.171. 170.169, που περιγράφονται στον πίνακα, επί τμήματος όμορου ακινήτου, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων τριάντα τεσσάρων και 12/100 (434,12) και συνορεύει: δυτικά στην πλευρά 51.200. μήκους μέτρων δεκαοκτώ και 08/100 (18,08) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208003/0/0, στην πλευρά 200.201. μήκους μέτρων επτά και 52/100 (7,52) εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208003/0/0 και εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208006/0/0, βορειοδυτικά και νοτιοδυτικά στην πλευρά 201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213. 214.215. συνολικού μήκους μέτρων εξήντα και 25/100 (60,25) (1,80+3,50+3,59+1,87+3,78+2,29+2,19+5,29+10,23 +5,77+10,11+4,58+3,70+1,55) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208006/0/0, βορειοδυτικά στην πλευρά 215.216.217.218.219.220.221.222.223. συνολικού μήκους μέτρων πενήντα δύο και 84/100 (52,84) (3,27+2,97+11,52+9,00+7,45+7,55+5,28+5,80) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370713004/0/0, βορειοδυτικά και νοτιοδυτικά στην πλευρά 223.224.225.226.227.228.229. συνολικού μήκους μέτρων τριάντα και 38/100 (30,38) (2,18+3,11+12,51+7,13+2,22+3,23) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370713042/0/0, βόρεια στην πλευρά 229.230.231. συνολικού μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 25/100 (29,25) (11,00+18,25) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370713024/0/0, στην πλευρά 231.232. μήκους μέτρων τεσσάρων και 97/100

(4,97) με δρόμο με ΚΑΕΚ 25037ΕΚ00019, βορειοανατολικά και νοτιοανατολικά στην πλευρά 232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244. συνολικού μήκους μέτρων ογδόντα δύο και 46/100 (82,46) (2,54+9,19+13,82+15,45+4,09+2,56+6,32+9,96+3,72+10,60 +1,08+3,13) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370713028/0/0, ανατολικά στην πλευρά 244.245. μήκους μέτρων οκτώ και 49/100 (8,49) εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370713028/0/0 και εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208010/0/0, στην πλευρά 245.246. μήκους μέτρων εννέα και 49/100 (9,49) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208010/0/0, νοτιοανατολικά και βορειοανατολικά στην πλευρά 246.247.248.249.250.251.175. συνολικού μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 01/100 (44,01) (5,38+11,66+8,85+5,71+6,06+6,35) εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208010/0/0 και εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208011/0/0 και νοτιοδυτικά στην πλευρά 175.198.51 με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 250370208011, ιδιοκτησίας της αφετέρου συμβαλλόμενης εταιρείας, η οποία βαρύνεται με την ως άνω δουλεία διόδου.

Το αγροτεμάχιο αυτό περιήλθε στον αφενός συμβαλλόμενο με αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 520/23-5-1988 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Ληξουρίου Νικολάου Ξυδιά, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ληξουρίου, στον τόμο 114 με αύξοντα αριθμό 76 την 27-5-1988. Υπέρ του ακινήτου αυτού και σε βάρος όμορου ακινήτου που ανήκει σήμερα στην αφετέρου συμβαλλόμενη εταιρεία,

συστήθηκε αιτία πώλησης δικαίωμα πραγματικής δουλείας διόδου στο ως άνω αναφερόμενο τμήμα, δυνάμει του υπ'αριθ. 521/25-5-1988 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Ληξουρίου Νικολάου Ξυδιά, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ληξουρίου, στον τόμο 114 με αύξοντα αριθμό 86.

Σήμερα με το παρόν, ο αφενός στο παρόν συμβαλλόμενος **Ευάγγελος Κονάδης** εισφέρει (σε είδος), παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει λόγω της κατά τα ανωτέρω γενόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, κατά ψιλή κυριότητα και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου την υπό στοιχεία ΙΑ-4 οριζόντια ιδιοκτησία, κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου την υπό στοιχεία ΑΑ-2 οριζόντια ιδιοκτησία και κατά πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή την υπό στοιχεία ΑΑ-4 οριζόντια ιδιοκτησία και τα υπόλοιπα ακίνητα στην αφετέρου ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "**ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**" και το διακριτικό τίτλο: "ΑΜΦΙΑΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε." (AMFIALOS SINGLE MEMBER S.A.), νόμιμα εκπροσωπούμενη, τις δε οριζόντιες ιδιοκτησίες μαζί με την αναλογία τους στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα και εγκαταστάσεις των πολυκατοικιών και την αναλογία τους στο οικόπεδο, με όλα τα δικαιώματά του σε αυτά τα ακίνητα και τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές του, ακόμη και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης μισθωμένου ακινήτου και όλες γενικά τις αξιώσεις και τις ενστάσεις του και με το ποσό των πενήντα (50) ευρώ που καταβάλει στο ταμείο της εταιρείας, λαμβάνει τρεις χιλιάδες εξακόσιες εξήντα μία ενός (3.661) νέες μετοχές

ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ εκάστης και συνολικής αξίας τριακοσίων εξήντα έξι χιλιάδων εκατό (366.100) ευρώ.
Ο αφενός στο παρόν συμβαλλόμενος δήλωσε και τα εξής: 1) αποξενώνεται και απεκδύεται από κάθε τίτλο και δικαίωμά του ψιλής κυριότητας στην ιδιοκτησία ΙΑ-4 και πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής στα πιο πάνω ακίνητα και οριζόντιες ιδιοκτησίες, αναγνωρίζει δε και αποκαθιστά την ως άνω εταιρεία νόμιμα εκπροσωπούμενη, η οποία έχει ήδη την επικαρπία της ιδιοκτησίας ΙΑ-4, αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτών, η οποία μπορεί στο εξής να τις κατέχει, νέμεται και διαθέτει όπως θέλει κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας. 2) Εγγυάται και υπόσχεται τις μεταβιβαζόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες και τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα ελεύθερα από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση και αναγγελλόμενη απαίτηση τρίτου, μεσεγγύηση, κληρονομικά ή από προίκα δικαιώματα τρίτων, εκνίκηση, διεκδίκηση, δουλείες πραγματικές και προσωπικές, εκτός από αυτές που αναφέρθηκαν πιο πάνω και αυτές που προέρχονται από το Νόμο περί οριζοντίου ιδιοκτησίας και τις πιο πάνω πράξεις σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας, ρυμοτομία, αποζημίωση οδών και παρόδιων γειτόνων, προσκύρωση, τακτοποίηση, μεσοτοιχίες και αποζημίωση μεσοτοιχιών, μίσθωση, παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, οφειλή οποιωνδήποτε φόρων, τελών και εισφορών, δημόσιων και δημοτικών ή υπέρ ασφαλιστικών οργανισμών, κύριας ή επικουρικής ασφάλισης, από κάθε δικαίωμα τρίτου και γενικά ελεύθερες από κάθε

νομικό και πραγματικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικη φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση.
Η αφετέρου στο παρόν συμβαλλόμενη ανώνυμη εταιρεία νόμιμα εκπροσωπούμενη αγοράστρια δήλωσε ότι αποδέχεται την μεταβίβαση λόγω εισφοράς σε είδος των παραπάνω ακινήτων, η οποία γίνεται με το συμβόλαιο αυτό, τα παρέλαβε κατά την ψιλή κυριότητα την ΙΑ-4 οριζόντια ιδιοκτησία και στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της τα λοιπά ακίνητα και οριζόντιες ιδιοκτησίες και τέλος δήλωσε ότι έχει λάβει πλήρη γνώση των πράξεων σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικιών, όπως τροποποιήθηκαν, τις αποδέχεται σ' όλο τους το περιεχόμενο και ότι προσχωρεί σε αυτές ανεπιφύλακτα. Τέλος, οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν, όπως νόμιμα παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους προσβολής, διάρρηξης ή ακύρωσης του παρόντος και της μεταβίβασης που έγινε, για κάθε λόγο και αιτία και ειδικά για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

1)Οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα την συμβολαιογράφο με ατομική τους ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22

του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες *«Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών»,* ότι: α) στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης, β) μόνιμη κατοικία και έδρα των συμβαλλομένων είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος, γ) τα ακίνητα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994, δ) το κτίσμα αρωγής που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο έχει κτιστεί πριν τις 14/3/1983, ε) δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση των ακινήτων που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο ούτε οι διαστάσεις των κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον Ν.1577/1985, εκτός από όσους χώρους έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 στ) ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή το μεταβιβαζόμενο με το παρόν αγροτικό ακίνητο δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων και ειδικότερα ο πωλητής δήλωσε ότι ζ) στο αγροτικό ακίνητο στη θέση Λογγός Λεπέδων δεν υπάρχει

κτίσμα, η) στο ακίνητο (επί της οδού έναντι Ι.Ν. Ταξιαρχών Αργοστολίου) ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, θ) στα ακίνητα (επί της πλατείας Βαλλιάνου στο Αργοστόλι και επί της οδού Τυπάλδου αρ. 33 στο Ληξούρι) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, ι) στα ακίνητα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β' 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

2) Για τη σύμβαση αυτή, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ τις υπ' αριθμ. 1369/2019 (της οποίας επικυρωποιήθηκε η ισχύς της για το οικόπεδο μετά κτισμάτων οδός Τυπάλδου στο Ληξούρι αντικειμενική αξία-εκτίμηση

Δ.Ο.Υ. 81.802,33 ευρώ, εκτίμηση ορκωτών εκτιμητών 87.600 ευρώ), 1370/2019 (50% εξ αδιαιρέτου οριζόντιας ιδιοκτησίας ΑΑ-2 στο Αργοστόλι, αντικειμενική αξία 21.097 ευρώ, εκτίμηση ορκωτών εκτιμητών 25.850 ευρώ), 1371/2019 (50% εξ αδιαιρέτου οριζόντιας ιδιοκτησίας ΙΑ-4 στο Αργοστόλι, αντικειμενικής αξίας 14.674,90 ευρώ, εκτίμηση ορκωτών εκτιμητών 26.700 ευρώ), 1372/2019 (οικόπεδο μετά κτισμάτων έναντι Ι.Ν. Ταξιαρχών Αργοστολίου, αντικειμενικής αξίας 64.630 ευρώ, εκτίμηση ορκωτών εκτιμητών 71.300 ευρώ), 1373 (οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ-4 στο Αργοστόλι αντικειμενικής αξίας 47.654,80 ευρώ, εκτίμηση ορκωτών εκτιμητών 52.600 ευρώ) και 1803/2019 (αγροτεμάχιο στη θέση Λογγος Ληξουρίου αντικειμενικής αξίας 106.382,42 ευρώ, εκτίμηση ορκωτών εκτιμητών 102.000 ευρώ) δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτου, αντίγραφα των οποίων μου επέδειξαν και θα τα αποστείλω στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για τη μεταγραφή του παρόντος και στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο για την καταχώριση του παρόντος. (Συνολική Αξία: 336.241,45 ευρώ, συνολική εκτίμηση εκτιμητών 366.050,00 ευρώ).

Οι φόροι που αναλογούν είναι 2527,70 ευρώ, 179,00 ευρώ, 146,80 ευρώ, 652,00 ευρώ, 453,50 ευρώ, 371,50 ευρώ, 206,00 ευρώ, 1.997,00 ευρώ, 153,00 ευρώ, 1472,50 ευρώ και 3287,20 ευρώ αντίστοιχα και καταβλήθηκαν όπως προκύπτει από τα προσαρτώμενα στο παρόν υπ' αριθμ. 20190073040, 20200002026/2020, 20200002027/2020, 20200002024/2020, 20200002029/2020,

20200002028/2020, 20200002025/2020, 2020002030/2020, 20200002023/2020, 20190073042 και 20190073046/18-12-2019 αποδεικτικά καταβολής της ΑΑΔΕ.

3) Για τη διαφορά της επιφάνειας του οικοπέδου στο Δήμο Ληξουρίου και επί της δημοτικής οδού Τυπάλδου, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ την υπ' αριθμ. 138/2020 Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (εκτίμηση Δ.Ο.Υ. 2002,00 ευρώ) και ο φόρος που αναλογεί είναι 61,86 Ευρώ και καταβλήθηκε όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20200011977/2020 αποδεικτικό καταβολής της ΑΑΔΕ.

Για τη διαφορά της επιφάνειας του αγροτεμαχίου στη θέση Λογγός Λέπεδων στο Δήμο Ληξουρίου, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ την υπ' αριθμ. 137/2020 Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (αντικειμενική αξία 2620,77 ευρώ) και ο φόρος που αναλογεί είναι 80,98 Ευρώ και καταβλήθηκε όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20200011979/2020 αποδεικτικό καταβολής της ΑΑΔΕ.

Εγώ η συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρ. 1 του Ν.3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του Ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3327/2005) και μου απάντησαν αρνητικά.

Προσαρτώνται στο παρόν:

α) Το υπ' α.α. 16/13-01-2020 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας τού πωλητή, το οποίο εκδόθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Αργοστολίου, και από το οποίο προκύπτει ότι ο αφ' ενός συμβαλλόμενος είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), β) Επικυρωμένο φωτοαντίγραφο των υπ' αριθμ. 217/1989, 314/1992 και 240/2003 αδειών οικοδομής της Νομαρχίας Κεφαλληνίας, γ) Επικυρωμένο φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ. 144/1988 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Ληξουρίου, δ) Τα υπ' αριθμ. πρωτ. 1247/2019 αποσπάσματα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αργοστολίου και φωτοτυπικό αντίγραφο από το προσαρτώμενο στην υπ'αριθ. 3083/2019 πράξη μου με αριθ. πρωτ. 1334/2019 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για την ιδιοκτησία εμ ΚΑΕΚ 250090323001/0/4, φωτοτυπικά αντίγραφα των οποίων θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δ) Το από 4/5/2009 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 250370713026/0/0 και το υπ' αριθμ. πρωτ. 652/2019 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 250731803011/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Ληξουρίου, φωτοτυπικά αντίγραφα των οποίων θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος

συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ε) τα πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. με κωδικούς N7O17XD7Q68GG80LOY1MXL1T με ημερομηνία έκδοσης 04-02-2020, G8WA9XRPS3X9V7RYCHSIPSTCR, PEFQYWS2AFPPIAFOF9K8TMWI με ημερομηνία έκδοσης 04-02-2020, HEJ45E756Y5DQ5GD8VBG3RX7 με ημερομηνία έκδοσης 04-02-2020, HF8TQNIHJ9XFIOBJQSW6LFOWX, QEHXB8AT4IM6672JWU257BYHO, K63ZZYFW752B68GCV05K7GNGO, HLW17CF0R8LDLHX9KFJKD8GMD με ημερομηνία έκδοσης 04-02-2020, τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1004/2015 της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, από τα οποία προκύπτει ότι ο αφενός συμβαλλόμενος συμπεριέλαβε τα ανωτέρω ακίνητα στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2015, 2016, 2017, 2018 και 2019 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφομένων ετών/έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης. Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝΦΙΑ/έχει ρυθμιστεί και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Τα πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2020, στ) Οι υπ' αριθμ. πρωτ. 3093 και 3094/16-10-2019 βεβαιώσεις του Δήμου Αργοστολίου και η υπ' αριθ. πρωτ. 759/17-10-2019 βεβαίωση του Δήμου Ληξουρίου, περί μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας για τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα, σύμφωνα

με τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017.

ζ)Για τα παρόντα εκδόθηκαν τα προσαρτώμενα στο παρόν υπ' αριθμ. πρωτ. 291109/2019 (για το ακίνητο έναντι στον Ι.Ν. Ταξιαρχών), 291173/2019, (για την οριζόντιο ιδιοκτησία ΑΑ-2), 291166/2019 (για την οριζόντιο ιδιοκτησία ΙΑ-4, ΥΑ-4) - 291198/2019 (για την οριζόντιο ιδιοκτησία ΑΑ-4), Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης των ανωτέρω ακινήτων, του Ενεργειακού Επιθεωρητή Βασιλείου Κοκκόλη και 19581/2017 , 19604/2017 και 19298/2017 (για το ακίνητο στην οδό Σ. Τυπάλδου στο Ληξούρι) Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης του ανωτέρω ακινήτου, του Ενεργειακού Επιθεωρητή Στυλιανού Θοφιλάτου, που εκδόθηκαν από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.). Σημειώνεται ότι τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση των συμβαλλομένων, παραδόθηκαν από τον αφενός συμβαλλόμενο και παρελήφθη από την εταιρεία. Εγώ ο συμβολαιογράφος αφού υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.3661/2008, καθώς και τις διατάξεις του κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και τις έννομες συνέπειες σε περίπτωση μη τηρήσεώς των διατάξεων αυτών ήλεγξα από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της άνω Υπηρεσίας (ΕΥΕΠΕΝ) την εγκυρότητα του ανωτέρω πιστοποιητικού,

δηλαδή διεπίστωσα ότι πράγματι έχουν εκδοθεί για τα πωλούμενα ακίνητα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης με τους άνω αριθμούς πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκαν και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιό μου τα εκδοθέντα από το πληροφοριακό σύστημα έντυπα-αποσπάσματα των άνω Π.Ε.Α.-η) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 18/12/2019 βεβαίωση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Γερασίμου Ε. Κοσμάτου, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου CB4A9A9D8C9B123E), ότι στο ακίνητο (έναντι του Ι.Ν. Ταξιαρχών Αργοστολίου) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, Θ) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 18/12/2019 βεβαίωση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Γερασίμου Ε. Κοσμάτου, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου 771A175844E28939), ότι στο ακίνητο (στην πλατεία Βαλλιάνου) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2917, ι) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 18/12/2019 βεβαίωση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Γερασίμου Ε. Κοσμάτου, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου 16CC9392741F65C8), ότι στο ακίνητο (Οριζόντιος ιδιοκτησία ΑΑ-2) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν.

4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου, ια)κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 18/12/2019 βεβαίωση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Γερασίμου Ε. Κοσμάτου, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου FDFFE22335C1C425), ότι στο ακίνητο (οριζόντιος ιδιοκτησία ΑΑ-4) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, Ιβ) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 18/12/2019 βεβαίωση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Γερασίμου Ε.Κοσμάτου, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου ΑΑΑ7485Β6Ε207633), ότι στο ακίνητο (στην οδό Σ. Τυπάλδου στο Ληξούρι) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, ιγ) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, η από 18/12/2019 βεβαίωση του Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Γερασίμου Ε.Κοσμάτου, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου 4CC411465A3027E9), ότι στο ακίνητο (αγροτεμάχιο στη περιοχή Λογγός Ληξουρίου) δεν υπάρχει κτίσμα, ιδ) η αριθ. συστήματος 903/Υ/7/2020 με ημερομηνία 13/01/2020 βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας της Γενικής Διεύθυνσης Πληροφορικής και Επικοινωνιών του

ΕΦΚΑ για τον αφενός συμβαλλόμενο από το οποίο προκύπτει ότι είναι ασφαλιστικά ενήμερος.

Τέλος, εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950, με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950, όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, τις διατάξεις του Ν.1629/1951 «περί φάρων», κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος Ν.Ο.Κ., των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν.4495/2017, τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010, του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 και την υποχρέωση της εταιρείας σε εμπρόθεσμη δήλωση στοιχείων ακινήτων, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις του Ν. 1078/1980 περί αγοράς πρώτης κατοικίας, όπως τροποποιηθείς ισχύει και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταγραφής - καταχώρισης και τις συνέπειες παραλείψεώς της. Επίσης τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), ΦΕΚ 407Β/9-4-2010, σχετικά με την υποχρέωση

ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 4223/2013, όπως ισχύει, υπέμνησα στους συμβαλλόμενους την υποχρέωσή τους να υποβάλουν δήλωση στοιχείων ακινήτων σχετικά με τα μεταβιβαζόμενα – εισφερόμενα με το παρόν ακίνητα.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό σε ογδόντα δύο (82) φύλλα, για δικαιώματα του οποίου, καθώς και για δικαιώματα τεσσάρων (4) αντιγράφων εισέπραξα συνολικά «4.583,70» ευρώ, καθώς και Φ.Π.Α. 24% «1.100,09» ευρώ. Έγινε δε παρακράτηση 20% ποσού «916,74» ευρώ. Επικολλήθηκε μεγαρόσημο πρωτοτύπου και αντιγράφων «13,00» ευρώ και αφού το διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσουν οι εμφανισθέντες, βεβαιώθηκε το περιεχόμενό του από αυτούς και το υπέγραψαν αυτοί, καθώς και εγώ η Συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.-

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΝΤΕΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΝΑΔΗΣ

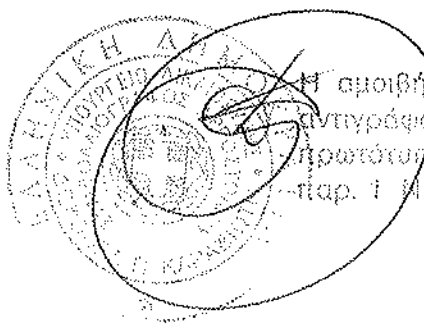
ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΛΑΠΠΑ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ.) ΔΩΡΟΘΕΑ ΚΑΡΑΒΙΩΤΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ-Αργοστόλι αυθημερόν

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ



Η αμοιβή μου για την έκδοση του παρόντος αντιγράφου εισπράχθηκε «οι αναφέρεται στο πρωτότυπο. Δεν υπόκειται σε ΔΑΠΤΥ. (Άρθρα 55 παρ. 1 Ν. 2065/92 και 13 παρ. 4 Π.Δ. 186/92)