ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05- 2020

Αριθμ. Πρωτ. :48165

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ & Γ.Ε.ΜΗ.
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.
Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδ. : 101 81
Πληροφ. : Μ. Κανά
Τηλ. : 2103893383
TELEFAX : 210 3838981

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» **.**

Την 15-05-2020 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2133039, η από 29-7-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά του παραρτήματος για την ανώνυμη εταιρεία «FITKO ΑΕ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 6489301000, ενός συγκροτήματος επτά μεζονετών τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο (τουριστικές κατοικίες) κτισμένες εντός τριών όμορων οικοπέδων στον οικισμό Σαρλάτα δημοτικής ενότητας Λειβαθούς του Δήμου Κεφαλονιάς (ακίνητο με α/α 19), με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου που εισφέρθηκε στην συσταθείσα ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 152321260000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 και του ν. 4601/2019, συνταχθείσα και υπογραφείσα από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείο Οικονομικών (Αρ 16) Γιάννη Ξυλά και τον Χάρη Καρτσαγκούλη Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείο Οικονομικών (Αρ 227), της πιστοποιημένης Εκτιμητικής εταιρείας «Geoaxis property & valuation Services Ε.Π.Ε.».
Η ανωτέρω έκθεση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Ιωάννης Αρεταίος



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ

FITCO

Ιούλιος 2019

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1
Professional Indemnity Insurance: Interasco 7229900737
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR16.2420Q
RICS membership: 0855575

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

www.geoaxis.gr

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2019 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 49 / 2019

Digitally signed by IOANNIS XYLAS
Date: 2019.07.29 16:38:03 EEST

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξης της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίηση της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης.....06
Ταυτότητα Εκτιμητή.....07

1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης.....08
2. Τοποθεσία.....10
3. Περιγραφή Ακινήτου.....11
4. Έρευνα Αγοράς.....14
5. SWOT Analysis.....16
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης.....17
7. Εκτίμηση Αξίας.....17

Δήλωση.....22

Παράρτημα.....23

- Φωτογραφίες Ακινήτου
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	FITCO A.E.
Υπόψη:	κ. Γοντζέ Α.
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Συγκρότημα επτά μεζονετών με πισίνα και υπόγειο
Διεύθυνση - α/α ακινήτου:	Οικισμός Σαρλάτα Δ.Ε. Λειβαθούς, Δήμου Κεφαλονιάς – Ακίνητο με α/α 19
Σκοπός Εκτίμησης:	Εισφορά σε είδος ακινήτου σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (βάσει των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018).
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	07 Μαΐου 2019
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	30 Απριλίου 2019
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιουλίου 2019
Εκτιμώμενη Αξία:	**1.815.066,14 euro** (Ενα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Δεκαπέντε Χιλιάδες Εξήντα Έξι € και Δεκατέσσερα Λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης.Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1 και επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015.

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιούνιος 2017 (RICS Valuation - Global Standards, 2017) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2016) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2017. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η πιστοποιημένη εκτίμηση μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων από πλευράς της εταιρείας μας για την ανάληψη του έργου. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, εκτός από την πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για το ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρίας σας.

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 08 Απριλίου 2019, τη σχετική εντολή ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και τα αριθμητικά αποτελέσματα που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 10 Μαΐου 2019, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν ένα συγκρότημα επτά μεζονετών τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο (τουριστικές κατοικίες) κτισμένες εντός τριών όμορων οικοπέδων στον οικισμό Σαρλάτα δημοτικής ενότητας Λειβαθούς του Δήμου Κεφαλονιάς. Αναλυτικά οι επιφάνειες των εκτιμώμενων φαίνονται στο κεφ. 2 της παρούσας έκθεσης.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα πλήρους κυριότητας (100%) των ιδιοκτησιών. Ειδικά για τις δύο μεζονέτες στο οικόπεδο των 2.356,62τμ η εκτίμηση αναφέρεται στο 95% κυριότητας της εταιρείας.

Τύπος Ακινήτων

Ελεύθερα ακίνητα σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα Πρότυπα[1] ορίζεται ως:

'Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. [1] IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου (Comparative Method). Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή της μεθόδου παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα. Επιπλέον σημειώνουμε ότι:

- Επιτρέπεται η χρήση και δημοσίευση της έκθεσης εκτίμησης για τους σκοπούς της αδειοδότησης και της σύστασης ανώνυμης εταιρείας, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη συναίνεση μας.

- Έχουμε λάβει υπόψη μας τη νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου, βασιζόμενοι σε δήλωση της ιδιοκτήτριας εταιρίας, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 26.04.2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες. Βάσει αυτής, οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες ανήκουν κατά 100% στην εταιρεία FITCO A.E. (πλην των δύο μεζονετών στο οικόπεδο των 2.356,62τμ που ανήκουν κατά 95% στην εταιρεία) και είναι ελεύθερες βαρών.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

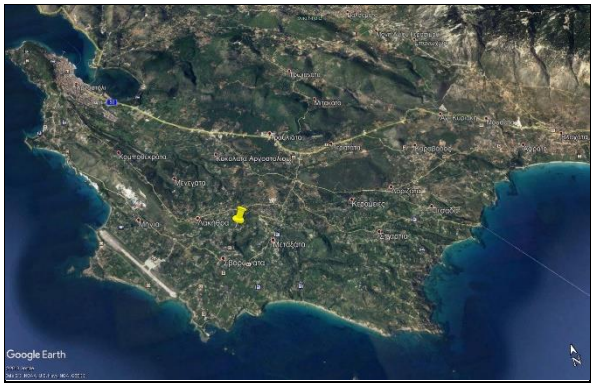
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS

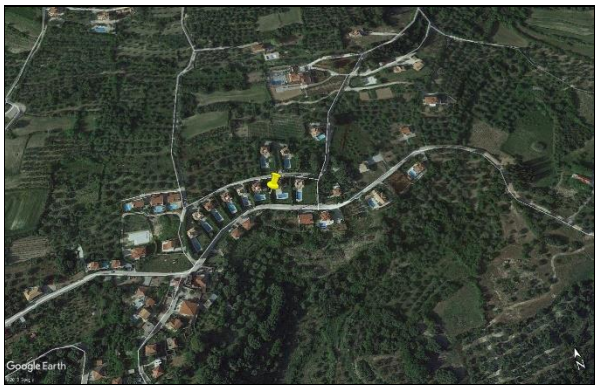
Η Εταιρεία μας παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth
Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 7'15.40"Β
Γεωγραφικό Μήκος: 20°31'36.34"Α

(+)
Τουριστική περιοχή
Εύκολη πρόσβαση
Πλησίον Αεροδρομίου
Υψηλού προφίλ εξοχικές κατοικίες

(-)
Σε απόσταση από θάλασσα και παραλία

Το εκτιμώμενο συγκρότημα ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Λειβαθούς του Δήμου Κεφαλονιάς της Περιφερειακής Ενότητας Ιονίων Νήσων. Εντοπίζεται εντός του οικισμού Σαρλάτα επί ανώνυμης δημοτικής οδού, 8χλμ. περίπου Νοτιοανατολικά του Αργοστολίου, 2χλμ. περίπου Ανατολικά του Αεροδρομίου Κεφαλονιάς 'Άννα Πολάτου' και 4χλμ. περίπου Δυτικά της Επαρχιακής οδού Αργοστολίου-Πόρου. Η Επαρχιακή οδός Αργοστολίου-Πόρου είναι ο κυριότερος οδικός άξονας του νησιού αφού συνδέει τη Χώρα με το λιμάνι του Πόρου, από το οποίο γίνεται η ακτοπλοϊκή σύνδεση του νησιού με την Ηπειρωτική Ελλάδα (μέσω Κυλλήνης). Ο οικισμός Σαρλάτα βρίσκεται στο Νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού, είναι παραδοσιακός οικισμός σε ύψωμα με πανοραμική θέα στη θάλασσα. Η περιοχή έχει έντονη αυξημένη κίνηση κατά τη θερινή περίοδο. Η ευρύτερη περιοχή κατά κύριο λόγο αποτελείται από αδόμητα γήπεδα κατάλληλα για οικιστική και τουριστική εκμετάλλευση. Από πλευράς οικιστικών χρήσεων φιλοξενεί ως επί το πλείστον εξοχικές κατοικίες συχνά πολυτελούς κατασκευής, οι οποίες είτε ιδιοχρησιμοποιούνται είτε εκμισθώνονται κατά την τουριστική περίοδο με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η πρόσβαση από/προς τη θέση του εκτιμώμενου ακινήτου επιτυγχάνεται με ΙΧ με χρήση του τοπικού οδικού δικτύου. Όσον αφορά στο φυσικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς συνδυάζει την παρουσία του θαλάσσιου μετώπου με κατάφυτες βουνοπλαγιές.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου

Πρόκειται για συγκρότημα επτά μεζονετών κτισμένες εντός τριών όμορων οικοπέδων. Έκαστη μεζονέτα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και α όροφο και διαθέτει πισίνα και υπόγειο χώρο στάθμευσης και αποθηκευτικό χώρο.
Όλες οι μεζονέτες έχουν απεριόριστη και απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα και όμορφα διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με γκαζόν, πεζούλες, φυτεύσεις και πλακοστρώσεις.

Οι τρεις από τις επτά μεζονέτες είναι κτισμένες επί οικοπέδου εμβαδού 2.894,42τμ και αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες καθώς διέπονται από νομικό καθεστώς Καθέτων-Διηρημένων Ιδιοκτησιών.

(+)
Πολύ καλή θέα
Εμπορεύσιμες επιφάνειες
Πολύ καλή κατασκευή
Ύπαρξη θ.σ. και αποθηκών

(-)
Μεγάλα κόστη συντήρησης
Οι 4 εκ των 7 μεζονετών μη δυνάμενες να πωληθούν αυτοτελώς (μη ύπαρξη πράξης σύστασης)

Οι υπόλοιπες τέσσερις μεζονέτες είναι κτισμένες ανά δύο εντός δύο οικοπέδων και δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες.

Αναλυτικά τα επίπεδα και οι επιφάνειες της κάθε μεζονέτας επί του κάθε οικοπέδου, εμφανίζονται στους ακόλουθους πίνακες.

Μεζονέτες στο οικόπεδο επιφάνειας 2.894,42τμ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
576/2002, ΑΝΑΘ. Αρ.Πρωτ. 2688/2010	2.894,42	2004	ΚΑΘΕΤΗ Α (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		46,67
			ΚΑΘΕΤΗ Β (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		45,56
			ΚΑΘΕΤΗ Γ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		46,67
				ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):		629,55

Μεζονέτες στο οικόπεδο επιφάνειας 2.356,62τμ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
491/2002	2.356,62	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		47,77
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		47,77
				ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):		419,70

Μεζονέτες στο οικόπεδο επιφάνειας 1.573τμ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
319/2002	1.573,00	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				ΠΙΣΙΝΑ		46,81
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				ΠΙΣΙΝΑ		47,14
				ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):		419,70

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κτιρίων. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη και οι Αναθεωρήσεις αυτών.
Η επιφάνεια εκάστου οικοπέδου προκύπτει από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα του πολιτικού μηχανικού Μαραβέγια Γιώργου, ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2017.
Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της αρχικής οικοδομικής αδείας.
Η ονομασία των κτιρίων προκύπτει από τους προσκομισθέντες τίτλους κτήσης με αριθμούς 26116/2014, 26117/2014 και 7442/2010 και τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα.
Τα επίπεδα προκύπτουν από τους τίτλους κτήσης και τα τοπογραφικά διαγράμματα και συμφωνούν με την αυτοψία.
Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
Οι επιφάνειες προκύπτουν από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα.

Δεδομένου ότι μας προσκομίστηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Ειδικά για τις μεζονέτες - Κάθετες ιδιοκτησίες Α, Β και Γ ισχύουν τα εξής: Το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Α έχει εμβαδόν 591,40τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ'αδιαιρέτου 333/‰, το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Β έχει εμβαδόν 982,81τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ΄ αδιαιρέτου 334/‰ και το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Γ έχει εμβαδόν 787,34τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ΄αδιαιρέτου 333/‰.

Η γενική τεχνική περιγραφή έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο Σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Δάπεδα: Πλακάκια, ξύλο
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα επικάλυψη κεραμιδιών
- Εξωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου
- Εσωτερικά κουφώματα: Ξύλινα πρεσσαριστά
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες αλογόνου
- Θέρμανση/Ψύξη: Ναι
- Βαθμός συντήρησης: Πολύ καλός εξωτερικά και εσωτερικά

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες ανήκουν κατά 100% στην εταιρεία FITCO Α.Ε. (πλην των δύο μεζονετών στο οικόπεδο των 2.356,62τμ που ανήκουν κατά 95% στην εταιρεία). Οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες εκμισθώνονται κατά την καλοκαιρινή τουριστική σεζόν.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2017 τα οικόπεδα είναι εκτός οικισμού άρτια και οικοδομήσιμα. Οι γενικοί όροι δόμησης διέπονται από το Π.Δ. 24.4/3.5.85 (ΦΕΚ 181/Δ), Π.Δ. 14/23.2.87 (ΦΕΚ 133Δ), Π.Δ. 25.4/16.5.89 (ΦΕΚ293Δ) & Π.Δ. 4/4.11.2011 (ΦΕΚ 289 Α.Α.Π.Θ.)

- Αρτιότητα: 500τμ
- Ελάχιστο Πρόσωπο: 10μ για οικόπεδα Ε<500τμ και 15μ. για οικόπεδα Ε>500τμ
- Συντελεστής Δόμησης: 400τμ για οικόπεδα με Ε>700τμ
  240τμ + 40τμ (πατάρι) για οικόπεδα με Ε<700τμ
  200τμ για οικόπεδα με Ε<200τμ
- Ποσοστό Κάλυψης: 60% για οικόπεδα με Ε>200τμ
- Ύψος: 7,50μ. συν στέγη 2,00μ. υποχρεωτική στέγη
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
- Απόσταση από όρια: 2,50μ ή σε επαφή
- Απόσταση από όρια οδού: 3,00μ.

Στα οικόπεδα δεν υπάρχει υπόλοιπο Σ.Δ.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά για θερινές εξοχικές κατοικίες

Η οικονομική κρίση έπληξε σοβαρά την αγορά παραθεριστικών κατοικιών αφού αν και οι τιμές έφτασαν μέχρι και τα τέλη του 2017 σε προ κρίσης επίπεδα περίπου 30.000 με 40.000 κατοικίες εξακολουθούν και παραμένουν αδιάθετες. Οι λόγοι για την πτώση της ζήτησης υπήρξαν παρόμοιοι με αυτούς που προκάλεσαν τη συνολική κάμψη της αγοράς ακινήτων καθώς η αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος, κατέστησαν την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων. Αναφορικά με τις προσδοκίες αναθέρμανσης της αγοράς από την έλευση ξένων αναζητούντων Ευρωπαϊκό Διαβατήριο μέσω της αγοράς παραθεριστικού ακινήτου, εκτιμούμε ότι ο πήχης θα πρέπει να χαμηλώσει καθώς δεν υπάρχει οργανωμένο προϊόν, ούτε συγκεκριμένη υποδομή για την υποστήριξη του όλου εγχειρήματος, ενώ και η δυνατότητα απόκτησης χρυσής visa με μετρητά, πιθανά θα πλήξει την αγορά ακινήτων. Με άλλα λόγια ούτε μεγάλα οικιστικά ή παραθεριστικά συγκροτήματα της τάξης των 400-500 σύγχρονων κατοικιών, ιδιοκτησίας ενός ιδιοκτήτη υπάρχουν, ούτε η Ελληνική πολιτεία δημιούργησε τις ιδιαίτερα ευνοϊκές προϋποθέσεις για κάποιον ιδιώτη να καταφέρει να αποκτήσει ακίνητο με ασφάλεια και ταχύτητα. Επιπρόσθετα, όλο και περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες του Νότου, μαζί με την Κύπρο που από χρόνια το εφαρμόζει, παρέχουν πλέον αυτή την δυνατότητα. Παρόλα αυτά η άνοδος του τουριστικού ρεύματος κυρίως κατά το έτος 2018 που αποτέλεσε και χρονιά ρεκόρ με 33εκ αφίξεις ενίσχυσαν τις προσδοκίες για καλύτερες ημέρες στον ευρύτερο κλάδο του τουριστικού real estate, κάτι το οποίο αποτυπώνεται και σε σχετικές έρευνες όπως το Παρατηρητήριο Θερινών Εξοχικών Κατοικιών που δημοσιεύουμε ως εταιρεία (http://www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών), σύμφωνα με το οποίο για το 1ο εξάμηνο του 2019 σε σχέση με το αντίστοιχο του 2018 καταγράφηκε οριακή οριζόντια άνοδος των πιθανών τιμών πώλησης τυπικών κατοικιών σε 5 γνωστά νησιά (Μύκονος, Σαντορίνη, Πάρος, Κύθνος, Κέα), επιβεβαιώνοντας υπό προϋποθέσεις το τέλος του καθοδικού κύκλου. Η ώριμη σταθεροποίηση των αξιών με περαιτέρω ανοδικές τάσεις στην αγορά παραθεριστικών κατοικιών, αναμένεται ότι θα συνεχιστεί για ολόκληρο το 2019 και εφόσον συνοδευτεί από εξομάλυνση της προσφοράς ακινήτων, της ρευστότητας και της φορολογικής επιβάρυνσης. Το ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας προέρχεται στην πλειοψηφία από αλλοδαπούς και αφορούν σε ακίνητα κυρίως υψηλών προδιαγραφών. Η Μύκονος εξακολουθεί και αποτελεί τον πιο δημοφιλή προορισμό και συγκεντρώνει και το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον. Θετικό στοιχείο ωστόσο αποτελεί η συνεχής αύξηση του τουρισμού η οποία πιθανόν να ευνοήσει περαιτέρω τη ζήτηση θερινής εξοχικής κατοικίας από αλλοδαπούς λάτρεις του Ελληνικού καλοκαιριού.

Περιοχή Μελέτης

Η Κεφαλονιά αποτελεί ένα από τα πλέον τουριστικά νησιά του Ιονίου, με αυξημένη τουριστική κίνηση και υψηλές πληρότητες καταλυμάτων. Παρέχει ένα άριστο συνδυασμό φυσικών χαρακτηριστικών και υποστηρικτικών υποδομών, αφού οι ομορφιές του νησιού, οι παραλίες, το τοπικό χρώμα των χωριών, συνδυάζονται με ένα σχετικά ικανοποιητικό ακτοπλοϊκό και αεροπορικό δίκτυο και έναν αριθμό από μεγάλα και σύγχρονα ξενοδοχεία. Μελανό σημείο το επικίνδυνης χάραξης οδικό δίκτυο που δεν προσφέρει ασφαλή και εύκολη μετάβαση μεταξύ των περιοχών του νησιού. Το τμήμα του νησιού όπου εντοπίζεται το εκτιμώμενο, αποτελεί καλού τουριστικού προφίλ περιοχή με καλές και σε αρκετές περιπτώσεις πολυτελείς μονοκατοικίες ιδιωτών. Γενικά τα τελευταία δύο έτη η ζήτηση στην Κεφαλονιά, έχει σημειώσει άνοδο για περιοχές προνομιακές από άποψης τουριστικού προφίλ και επισκεψιμότητας και για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Από άποψης προσφοράς, το απόθεμα προς διάθεση είναι μεγάλο σε όλο το νησί, στις περισσότερες περιπτώσεις τυπικό και με τις τιμές γενικά να έχουν σταθεροποιηθεί.

Πωλήσεις πολυτελών μονοκατοικιών/μεζονετών – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης πολυτελών μονοκατοικιών/μεζονετών, μέσης επιφανείας 225τμ είναι στα 2.247euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.910euro/τμ.

Πωλήσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με την εκτιμώμενη μεζονέτα Κάθετη Α ανηγμένης επιφάνειας 146,94τμ. στο οικόπεδο εμβαδού 2.894,42τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,3 στα υπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής κύριων χώρων. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία/Ζητούμενη Τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 15%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Απόσταση από θάλασσα: Αξιολογείται η απόσταση του ακινήτου από τη θάλασσα
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Ηλικία/Κατάσταση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου
- Κόστος συντήρησης: Αξιολογείται το κόστος συντήρησης του ακινήτου
- Πρόσθετες παροχές: Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης και αποθηκευτικών χώρων
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για την εκτιμώμενη μεζονέτα Κάθετη Α στο οικόπεδο των 2.894,42τμ ανέρχεται σε **1.948,63euro/τμ.** Την ίδια αξία μονάδος θεωρήσαμε και για τις άλλες δύο μεζονέτες Κάθετες Β,Γ στο ίδιο οικόπεδο.

Οι εκτιμώμενες εύλογες αξίες μονάδος για τις λοιπές μεζονέτες επί των υπολοίπων δύο οικοπέδων προκύπτουν με συντελεστή αναγωγής 0,9 επί της παραπάνω εύλογης αξίας μονάδος δεδομένου ότι οι μεζονέτες στα δύο αυτά οικόπεδα δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και δεν μπορούν να μεταβιβαστούν ανεξάρτητα. Επιπλέον στις δύο μεζονέτες του οικοπέδου των 2.356,62τμ καθώς το ποσοστό κυριότητας είναι 95% εφαρμόζεται επιπλέον απομείωση 0,9.

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο του ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος δεδομένου ότι η έρευνα αγοράς μας προμήθευσε με αρκετά και αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία με βάση τα οποία μπορέσαμε να προβούμε σε αναλυτικές προσαρμογές σε σχέση με τα εκτιμώμενα. Αναλυτικά η εφαρμογή της Μεθόδου αναλύεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των ακινήτων (συγκρότημα μεζονετών) στη Δ.Ε. Λειβαθούς στην Κεφαλλονιά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30η Απριλίου 2019, ανέρχεται σε **1.815.066,14€** (Ενα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Δεκαπέντε Χιλιάδες Εξήντα Έξι € και Δεκατέσσερα Λεπτά).

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

19. FITCO A.E. - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Συγκρότημα Επτά Μεζονέτες τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο (τουριστικές κατοικίες)
Περιοχή: Οικισμός Σαρλάτα, Δημοτικής ενότητας Λειβαθούς Δήμου Κεφαλονιάς
Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 30-04-2019

1	2	3	4	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
576/2002, ΑΝΑΘ. Αρ.Πρωτ. 2688/2010	2.894,42	2004	ΚΑΘΕΤΗ Α (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	**1.948,63**	**286.333,20**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				Η/Χ		21,99	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ		
				ΠΙΣΙΝΑ		46,67			
			ΚΑΘΕΤΗ Β (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.948,63	**286.333,20**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				Η/Χ		21,99	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ		
				ΠΙΣΙΝΑ		45,56			
			ΚΑΘΕΤΗ Γ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.948,63	**286.333,20**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				Η/Χ		21,99	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ		
				ΠΙΣΙΝΑ		46,67			
				ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):		**629,55**			

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.894,42τμ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 858.999,59

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
491/2002	2.356,62	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	**1.578,39**	**220.333,40**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				Η/Χ		21,99	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ		
				ΠΙΣΙΝΑ		47,77			
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.578,39	**220.333,40**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				Η/Χ		21,99	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ		
				ΠΙΣΙΝΑ		47,77			
				ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):		**419,70**			

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.356,62τμ -ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 440.666,79

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
319/2002	1.573,00	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	**1.753,76**	**257.699,88**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				ΠΙΣΙΝΑ		46,81	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.753,76	**257.699,88**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				ΠΙΣΙΝΑ		47,14	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		
				ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):		**419,70**			

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.573τμ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 515.399,76

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 1.815.066,14

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κτιρίων. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη.

2. Το συγκρότημα έχει κατασκευαστεί εντός 3 όμορων γηπέδων. Η επιφάνεια προκύπτει από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διάγραμματα του πολιτικού μηχανικού Μαραβέγια Γιώργου, ημερομηνίας Σεπτέμβριος 2017.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της αρχικής οικοδομικής αδείας.

4. Τα κτίρια προκύπτουν από τους προσκομισθέντες τίτλους κτήσης με αριθμούς 26116/2014, 26117/2014 και 7442/2010 και τα τοπογραφικά διαγράμματα του πολιτικού μηχανικού Μαραβέγια Γιώργου.

5. Τα επίπεδα προκύπτουν από τους τίτλους κτήσης και τα τοπογραφικά διαγράμματα και συμφωνούν με την αυτοψία.

6. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και ταυτίζεται με τη νόμιμη.

7. Οι επιφάνειες προκύπτουν από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα.

8. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,3 στοα υπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής κύριων χώρων.

9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για τις μεζονέτες στο οικόπεδο των 2.894,42τμ προέκυψε απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Οι εκτιμώμενες εύλογες αξίες μονάδος για τις λοιπές μεζονέτες προκύπτουν με συντελεστή αναγωγής 0,9 επί της παραπάνω εύλογης αξίας μονάδος λόγω μη αυτοτελών ακινήτων, δεδομένου ότι οι μεζονέτες στα δύο αυτά οικόπεδα δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και δεν μπορούν να μεταβιβαστούν ανεξάρτητα. Επιπλέον στις δύο μεζονέτες του οικοπέδου των 2.356,62τμ καθώς το ποσοστό κυριότητας είναι 95% εφαρμόζεται επιπλέον απομείωση 0,9.

10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:
Δεδομένου ότι μας προσκομίστηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.
Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στις ιδιοκτησίες. Ειδικά για τις μεζονέτες - Κάθετες ιδιοκτησίες Α, Β και Γ ισχύουν τα εξής: Το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Α έχει εμβαδόν 591,40τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ'αδιαιρέτου 333/‰, το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Β έχει εμβαδόν 982,81τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ΄ αδιαιρέτου 334/‰ και το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Γ έχει εμβαδόν 787,34τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ΄αδιαιρέτου 333/‰.
Στα οικόπεδα δεν υπάρχει υπόλοιπο σ.δ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2019

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)
2	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΦΙΣΚΑΡΔΟ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 250τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 5 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΤΖΑΚΙ, ΘΕΑ ΒΟΥΝΟ & ΘΑΛΑΣΣΑ, PARKING, 80τμ ΑΠΟΘΗΚΗ, BBQ, ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΝΕΡΟΥ	15	1.500	250	600.000
3	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΛΗΣΟΥΡΙ	ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 400τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 6 Υ/Δ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΝΟΙΧΤΟ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ	9	4.000	400	850.000
4	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 174τμ, 4Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ, ΤΖΑΚΙ, ΚΗΠΟΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΙΣΙΝΑ, PARKING, BBQ	13	-	174	350.000
6	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΥΡΤΟΥ	ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ / ΜΕΖΟΝΕΤΑ 230τμ, 4Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, 2 WC, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ,ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΤΖΑΚΙ,ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΙΣΙΝΑ, PARKING, ΚΗΠΟΣ, BBQ	13	-	230	450.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 146,94τμ. ΕΠΙ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 591,40τμ, ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΗΠΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2004, ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΣΑΡΛΑΤΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑΣ

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΣΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΘΕΑ		ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)		ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ		ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (parking, πισίνα)		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2.400,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ ΣΙΜΗ	2,06%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΥΨΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-5%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΕΣ	10%	**2.284,53**	25%	571,13
2.125,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	20%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΜΕΓΑΛΥ-ΤΕΡΗ	-15%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ ΣΙΜΗ	5,06%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΥΨΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-5%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΕΣ	10%	**2.225,00**	25%	556,25
2.011,49	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ ΣΙΜΗ	0,54%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΥΨΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΕΣ	0%	**1.633,07**	25%	408,27
1.956,52	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΜΕΓΑΛΥ-ΤΕΡΗ	-15%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ ΣΙΜΗ	1,66%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	10%	ΥΨΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΕΣ	0%	**1.651,91**	25%	412,98

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ επιφάνειας) 100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.948,63

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 15% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα, απόσταση από θάλασσα, επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση, κόστη συντήρησης, πρόσθετες παροχές): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ/ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (04/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ / ΜΕΖΟΝΕΤΑ 300τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 4 Υ/Δ, ΤΖΑΚΙ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΙΣΙΝΑ, ΚΗΠΟΣ, BBQ, 3 PARKING, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΘΕΑ, ΞΕΝΩΝΑΣ	-	900	300	1.000.000	3.333	PLASIS REAL ESTATE 2109601909	
2	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΦΙΣΚΑΡΔΟ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 250τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 5 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΤΖΑΚΙ, ΘΕΑ ΒΟΥΝΟ & ΘΑΛΑΣΣΑ, PARKING, 80τμ ΑΠΟΘΗΚΗ, BBQ, ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΝΕΡΟΥ	15	1.500	250	600.000	2.400	ARCADIA 6932445766	
3	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΛΗΞΟΥΡΙ	ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 400τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 6 Υ/Δ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΝΟΙΧΤΟ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ	9	4.000	400	850.000	2.125	ΚΟΚΚΑΛΗΣ 693244766	
4	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 174τμ, 4Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ, ΤΖΑΚΙ, ΚΗΠΟΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΙΣΙΝΑ, PARKING, BBQ	13	-	174	350.000	2.011	GOLDEN HOME 2111041100	
5	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΕ ΑΠΟΣΤΑΣΗ 50μ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ ΜΕ ΘΕΑ ΣΕ ΑΥΤΗΝ ΠΟΛΥΤΕΛΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	3	200	80	158.000	1.975	ΜΕΣΙΤΤΙΚΟ ΚΑΒΑΛΟΣ	
6	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΜΥΡΤΟΥ	ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ / ΜΕΖΟΝΕΤΑ 230τμ, 4Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, 2 WC, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ,ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΤΖΑΚΙ,ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΙΣΙΝΑ, PARKING, ΚΗΠΟΣ, BBQ	13	-	230	450.000	1.957	GOLDEN HOME 2111041100	
7	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ ΕΛΕΙΟΣ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 140τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 3 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ	9	2.000	140	270.000	1.929	ZIROGIANNI 2106666690	
		ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ:	10		225		2.247		

Μείωση 15% αρχικής ζητούμενης τιμής κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.910**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.
Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

19. FITCO - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ

Είδος: Συγκρότημα Επτά Μεζονέτες τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο (τουριστικές κατοικίες)
Περιοχή: Οικισμός Σαρλάτα, Δημοτικής ενότητας Λειβαθούς Δήμου Κεφαλονιάς
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 30-04-2019

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ+ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
2.894,42	2004	ΚΑΘΕΤΗ Α (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	286.333,20	26.550,08	152.509,65
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		46,67		13.787,61	
		ΚΑΘΕΤΗ Β (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	286.333,20	26.550,08	152.837,57
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		45,56		13.459,68	
		ΚΑΘΕΤΗ Γ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	286.333,20	26.550,08	152.509,65
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		46,67		13.787,61	
					ΣΥΝΟΛΟ:	**858.999,59**		
							401.142,73 Κτίριο	**457.856,86** Οικόπεδο

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.894,42τμ - ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ+ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
2.356,62	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	220.333,40	26.550,08	86.184,87
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		47,77		14.112,58	
		ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	220.333,40	26.550,08	86.184,87
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		47,77		14.112,58	
					ΣΥΝΟΛΟ:	**440.666,79**		
							268.297,04 Κτίριο	**172.369,75** Οικόπεδο

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.356,62τμ - ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ+ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
1.573,00	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	257.699,88	26.550,08	123.834,97
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		46,81		13.828,97	
		ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	257.699,88	26.550,08	123.737,48
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28		51.906,64	
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70		36.706,88	
			Η/Χ		21,99		4.872,34	
			ΠΙΣΙΝΑ		47,14		13.926,46	
					ΣΥΝΟΛΟ:	**515.399,76**		
							267.827,31 Κτίριο	**247.572,44** Οικόπεδο

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.573τμ - ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Τελικός Λογιστικός Διαχωρισμός Αξιών:	**937.267,09** Κτίρια	**877.799,05** Οικόπεδα
Εκτιμώμενη Συνολική Εύλογη Αξία:	**1.815.066,14**	

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.000euro/τμ για τους χώρους κατοικίας της μεζονέτας, 400euro/ για τον υπόγειο χώρο βοηθητικής χρήσης, 300euro/τμ για τους Η/Χ και 400euro/τμ για την πισίνα με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 2004 που κατασκευάστηκαν τα κτίρια μέχρι το έτος 2019 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στα κτίρια προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποιαδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. **Στην περίπτωση των εκτιμώμενων, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 51 χρόνια (51 = (66+2004) - 2019)).**

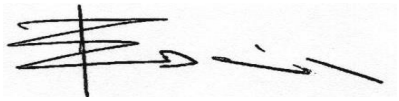
Δήλωση

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από τον κ. Χάρη Καρτσαγκούλη, οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργούν ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές.

Επιβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με τα εκτιμώμενα.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ., PII, ISO 9001, RICS





Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)





Χάρης Καρτσαγκούλης ATM-ΕΜΠ, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)





Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες




Εξωτερική άποψη των μεζονετών




Εσωτερική άποψη μεζονετών




Άποψη του περιβάλλοντα χώρου και της θέας στη θάλασσα

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (ήρθαν στα χέρια μας) είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στις ιδιοκτησίες που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης τα εκτιμώμενα είναι κενά ελεύθερα μίσθωσης και προς διάθεση.
ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.
θ) Λαμβάνοντας υπόψη ότι μας προσκομίστηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1
Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με το επιμετρούμενο πάγια.

Εισροές επιπέδου 2
Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^{ο} επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.
(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3
Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2016, 8th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 15% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που έχουμε παραλάβει στα πλαίσια της εκτίμησης είναι τα παρακάτω:

- Αντίγραφα των στελεχών των οικοδομικών αδειών με αρ. 319/2002, 491/2002 & 576/2002 και των Αναθεωρήσεων αυτών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν. Κεφαλληνίας
- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Μαραβέγια ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2017
- Βεβαιώσεις Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Μαραβέγια ημερομηνίας 21/12/2018
- Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής του Ν.4178/2013 με α/α 3676937
- Αντίγραφα συμβολαίων με αρ. 26.116/01-08-2014, 26.117/01-08-2014 & της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας-Λουίζας Βαγιάτη και με αρ. 7.442/03-12-2010 της συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννας Ρωμανού-Λασκαράτου
- Έγγραφο νομικού ελέγχου.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.



GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

Η Πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS