ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. : 48180

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 2133149 η από 29-7-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων για την ανώνυμη εταιρεία «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 4477101000, ενός συγκροτήματος τριών ημιτελών μεζονετών συνολικής επιφάνειας 432.88 τμ επί γηπέδου επιφάνειας 4.031,87 τμ και ένα αδόμητο όμορο γήπεδο επιφάνειας 4.163,76 τμ, που βρίσκονται επί αγροτικής οδού στη θέση « Αστράς» Νυμφασίας της δημοτικής ενότητας Βυτίνας του Δήμου Γορτυνίας της Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ανωτέρω ακινήτων που εισφέρθηκαν 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
ΣΤΗ ΝΥΜΦΑΣΙΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ

ΕΡΓΟΣΤΗΛ

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 16:38:30 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.....17
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης.....18
7. Εκτίμηση Αξίας.....18

Δήλωση.....26

Παράρτημα.....27

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

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	ΕΡΓΟΣΤΗΛ Α.Ε.
Υπόψη:	κ.κ. Κουφοπάνου Η,, Τσαχαγέα Π.
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Τρεις ημιτελείς μεζονέτες και αδόμητο γήπεδο
Διεύθυνση - α/α ακινήτου:	Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δήμου Γορτυνίας Αρκαδίας – Ακίνητο με α/α 22
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:	**378.823,60 euro** (Τριακόσιες Εβδομήντα Οκτώ Χιλιάδες Οκτακόσια Είκοσι Τρία € και Εξήντα 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 τριών ημιτελών μεζονετών συνολικής επιφάνειας 432,88τμ επί γηπέδου επιφάνειας 4.031,87τμ., και ένα αδόμητο όμορο γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ. που βρίσκονται επί αγροτικής οδού στη θέση 'Αστράς' Νυμφασίας της δημοτικής ενότητας Βυτίνας του Δήμου Γορτυνίας της Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα πλήρους κυριότητας (100%) των ιδιοκτησιών

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, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει κατά 100% στην εταιρεία ΕΡΓΟΣΤΗΛ Α.Ε. και είναι ελεύθερο 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

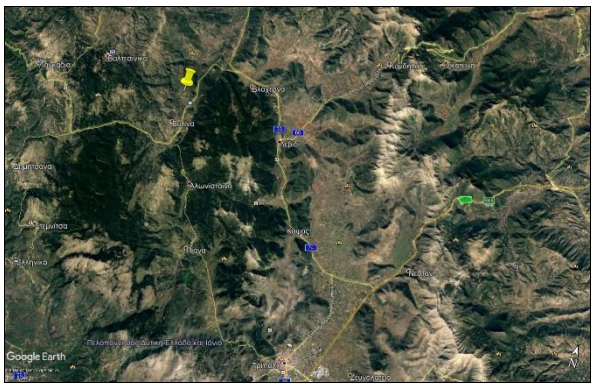
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

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: 37°41'48.38"B
Γεωγραφικό Μήκος: 22°11'2.50"A

(+)
Ευρύτερη περιοχή αναγνωρίσιμη για χειμερινό τουρισμό
Πλησίον Χιονοδρομικού Κέντρου και Βυτίνας
Πλησίον κεντρικού οδικού άξονα (Επ.Ο. Τρίπολης-Ολυμπίας)

(-)
Εκτός σχεδίου
Μη οργανωμένη οικιστική αγορά
Ελλιπείς υποδομές

Τα εκτιμώμενα ανήκουν διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας της Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας. Εντοπίζονται επί αγροτικής οδού στη θέση 'Αστράς' οικισμού Νυμφασίας 400μ. Βόρεια του οικισμού, 4χλμ. Βόρεια της Βυτίνας, 18χλμ. Δυτικά από το Λεβίδι και 1,5χλμ. Βορειοδυτικά της Επαρχιακής οδού Τριπόλεως-Ολυμπίας. Απέχουν επίσης 18χλμ. Βορειοδυτικά του Χιονοδρομικού Κέντρου του όρους Μαίναλο. Η επαρχιακή οδός Τριπόλεως-Ολυμπίας αποτελεί το βασικό οδικό άξονα της ευρύτερης περιοχής διότι αφενός συνδέεται με την Εθνική Οδό Κορίνθου-Τριπόλεως αφετέρου λειτουργεί ως οδός σύνδεσης των διαφόρων ορεινών χωριών που βρίσκονται στις πλαγιές και τους πρόποδες του όρους Μαίναλο (Βυτίνα, Λεβίδι, Βλαχερνά, Αλωνίσταινα, Στεμνίτσα, Δημητσάνα). Η Νυμφασία είναι τυπικό ορεινό χωριό της Αρκαδίας με πληθυσμό 80 περίπου μόνιμων κατοίκων, χτισμένη στους πρόποδες του όρους Μαίναλο σε υψόμετρο 840μ. στο Βορειοανατολικό άκρο του Δήμου Γορτυνίας. Λόγω της εγγύτητας της περιοχής στο Χιονοδρομικό Κέντρο και στη Βυτίνα –που αποτελεί το πιο δημοφιλές ορεινό θέρετρο της Πελοποννήσου- η περιοχή παρουσιάζει μεγάλη επισκεψιμότητα κατά τους χειμερινούς μήνες. Η ευρύτερη περιοχή αποτελείται από αδόμητα γήπεδα κατάλληλα για οικιστική εκμετάλλευση. Από πλευράς οικιστικών χρήσεων φιλοξενεί ως επί το πλείστο εξοχικές κατοικίες, οι οποίες στη μεγάλη τους πλειονότητα εκμισθώνονται κατά την χειμερινή περίοδο με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η πρόσβαση από/προς τη θέση του εκτιμώμενου ακινήτου επιτυγχάνεται με ΙΧ με χρήση της αγροτικής οδού η οποία καταλήγει στην πλατεία του χωριού της Νυμφασίας. Όσον αφορά στο φυσικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους καθώς η περιοχή είναι κατάφυτη με έλατα και καστανιές.

3.0 Περιγραφή Ακινήτων

Πρόκειται για συγκρότημα τριών ημιτελών κατοικιών (μεζονετών) συνολικής επιφάνειας 432,88τμ που βρίσκονται εντός γηπέδου εμβαδού 4.031,87τμ. και για ένα αδόμητο όμορο προς τα Ανατολικά γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ. που βρίσκονται επί αγροτικής χωμάτινης οδού.

Ακολουθεί δορυφορική φωτογραφία χωροθέτησης των εκτιμώμενων ακινήτων:



Περιγραφή Συγκροτήματος Μεζονετών

Το συγκρότημα των τριών κατοικιών (μεζονετών) είναι συνολικής επιφάνειας 432,88τμ.. Οι κατοικίες έχουν ανεγερθεί με την 25/2009 οικοδομική άδεια και έχουν επίσης υπαχθεί στους Ν. 3843/2010 & Ν.4178/2013 για τακτοποιήσεις αυθαιρέτων τμημάτων. Οι δύο κατοικίες αποτελούνται από υπόγειο και ισόγειο και η τρίτη αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και α όροφο.

(+)
Καλή θέα και φυσικό περιβάλλον
Εμπορεύσιμες επιφάνειες
Καλή αρχιτεκτονική

(-)
Ημιτελή κτίσματα
Μέτρια πρόσβαση

Το γήπεδο επί του οποίου χωροθετούνται έχει επιφάνεια 4.031,87τμ., είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ακανόνιστου σχήματος και ιδιαιτέρως επικλινές από βορρά προς νότο, με βραχώδες έδαφος. Δεν είναι περιφραγμένο. Έχει πρόσωπο στα Δυτικά, Νοτιοδυτικά με αγροτικό δρόμο επί πλευράς 41,20μ. ο οποίος είναι χωμάτινος και μέτρια προσβάσιμος (νεροφαγώματα).

Αναλυτικά τα επίπεδα και οι επιφάνειες της κάθε κατοικίας ξεχωριστά εμφανίζονται στους ακόλουθους πίνακες. Σημειώνουμε ότι η ονομασία και η αρίθμηση κάθε κατοικίας έγινε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης και έχει ληφθεί από το Ιουνίου 2018 προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα.

Κτίριο Α (3)

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	-	56,60	56,60
			ΙΣΟΓΕΙΟ	40,04	16,56	56,60
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	53,38	3,22	56,60
			ΣΥΝΟΛΑ:	93,42	76,38	**169,80**

Κτίριο Β (2)

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	-	43,77	43,77
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,1	0,90	22,00
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	64,2	1,57	65,77
			ΣΥΝΟΛΑ:	85,3	46,24	**131,54**

Κτίριο Γ (1)

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	-	43,77	43,77
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,1	0,90	22,00
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	64,2	1,57	65,77
			ΣΥΝΟΛΑ:	85,3	46,24	**131,54**

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κατοικιών. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα τα κτίρια έχουν υπαχθεί στο Ν.3843/2010 με περαίωση διαδικασίας με αρ.πρωτ.70/17-1-2014 για το Κτίριο Α, 71/17-1-2014 για το Κτίριο Β & 72/27-5-2013 για το Κτίριο Γ. Τα κτίρια έχουν επίσης υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3128524. Μας προσκομίσθηκαν οι ανωτέρω Δηλώσεις.

Τα κτίρια είναι ημιτελή σε ένα στάδιο κατασκευής 60%.

Οι επιφάνειες βάσει αδείας και οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, ημερομηνίας Ιούνιος 2018. Οι συνολικές επιφάνειες προκύπτουν από το άθροισμα των βάσει αδείας επιφανειών και των τακτοποιημένων επιφανειών.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι Δηλώσεις στους Νόμους 3843/2010 & 4178/2013 έχουν περαιωθεί, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση.

Η μέχρι τώρα γενική τεχνική περιγραφή των μεζονετών έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο Σκυρόδεμα, Πέτρα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Πέτρα
- Οροφή: Αυτοφερόμενη ξύλινη στέγη με επικάλυψη κεραμιδιών

Αδόμητο Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ., Το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, αδόμητο, ακανόνιστου σχήματος και ιδιαιτέρως επικλινές από βορρά προς νότο, με βραχώδες έδαφος. Δεν είναι περιφραγμένο. Έχει πρόσωπο στα Δυτικά, Νοτιοδυτικά με αγροτικό δρόμο επί πλευράς 5,00μ. ο οποίος χωμάτινος και μέτρια προσβάσιμος (νεροφαγώματα).

(+)
Εμπορεύσιμη επιφάνεια
Καλή θέα
Κατάλληλο για οικιστική εκμετάλλευση

(-)
Ακανόνιστο σχήμα
Μέτρια πρόσβαση

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία ΕΡΓΟΣΤΗΛ Α.Ε.κατέχει το 100% της κυριότητας. Τα ακίνητα είναι κενά ελεύθερα μίσθωσης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, ημερομηνίας Ιουνίου 2018 τα γήπεδα είναι εκτός σχεδίου και είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Οι γενικοί όροι δόμησης διέπονται από το ΦΕΚ 270/Δ'/31-5-85 & ΦΕΚ 308/Α'/31-12-2003 και έχουν ως εξής:

- Ελάχιστο Εμβαδόν: 4000τμ
- Ελάχιστο Πρόσωπο: 25μ
- Συντελεστής Δόμησης: 0,2
- Ποσοστό Κάλυψης: 10%
- Ύψος: 7,50μ. συν στέγη 1,20μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
- Απόσταση από όρια: 15,00μ

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

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενική στοιχεία για αγορά γης

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο Αξιών Οικοπέδων GEOAXIS (http://www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών), τη γενικότερη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών οικοπέδων, έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί, αλλά και σχετικές ημερίδες του RICS και του ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, καταγράφεται ότι οι τιμές οικοπέδων σε σχέση με όλες τις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων φάνηκε να αντιστάθηκαν περισσότερο στην πτωτική πορεία της αγοράς. Σε αυτό συντέλεσε και το γεγονός ότι η γη αποτελούσε ανέκαθεν ένα πιο 'ασφαλές' καταφύγιο σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες καθώς 'έκρυβε' μια προσδοκία αξιοποίησης. Οι οικοπεδούχοι / ιδιοκτήτες βλέποντας τα ποσοστά των αντιπαροχών αλλά και τις προσφερόμενες τιμές από πλευράς των ούτως ή άλλως περιορισμένων αγοραστών να έχουν φτάσει σε πολύ χαμηλά επίπεδα προτίμησαν να τηρήσουν στάση αναμονής εφόσον βέβαια δεν είχαν απόλυτη ανάγκη άμεσης ρευστότητας και δεν επείγονταν να πουλήσουν. Στη σημερινή εικόνα της αγοράς γης καταγράφεται ότι δεν υπάρχει κανένα ενδιαφέρον για εκτός σχεδίου γήπεδα τυπικών χαρακτηριστικών ενώ πολύ χαμηλή είναι και η ζήτηση για οικόπεδα εντός αστικού ιστού, αποκλειστικά για οικιστική ανάπτυξη. Σε αυτό συντελεί ότι οι πάλαι ποτέ μεγάλοι κατασκευαστές/εργολάβοι δεν διαθέτουν πια τα κεφάλαια για την αγορά νέων τμημάτων γης, λόγω αδυναμίας εύκολης χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με την έλλειψη πραγματικής ζήτησης και του μεγάλου αποθέματος νεόδμητων κατοικιών το οποίο απορροφάται με πολύ αργούς ρυθμούς. Μοναδική προσδοκία στην αναθέρμανση της αγοράς της γης είναι η πιθανή αύξηση της ζήτησης για προνομιακά οικόπεδα μεγάλης επιφάνειας σε κεντρικούς εμπορικούς οδικούς άξονες και με δυνατότητα μεγάλης εμπορικής/επαγγελματικής ανάπτυξης (υψηλός Σ.Δ.), λόγω της έλλειψης σύγχρονου κτιριακού αποθέματος (γραφείων κ.λπ.). Αυτή η καταγεγραμμένη έλλειψη τέτοιων κτιρίων θα μπορούσε να οδηγήσει σε ένδειξη επενδυτικού ενδιαφέροντος, είτε από ξένους επενδυτές είτε από εγχώριους (βλέπε ΑΕΕΑΠ) με στόχο την αγορά γης για την ανάπτυξη κτιριακών συγκροτημάτων υψηλών προδιαγραφών στέγασης. Σίγουρα όμως στην προσδοκία αυτή ανασταλτικό παράγοντα αποτελεί το καθεστώς υπέρ-φορολόγησης (ακίνητης περιουσίας και εταιρειών) σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος κατασκευής και την γραφειοκρατία της δημοσίας διοίκησης, παθογένειες που συνεχίζουν να ταλαιπωρούν το επενδυτικό τοπίο.

Γενικά για χειμερινές εξοχικές κατοικίες

Η οικονομική κρίση έχει πλήξει έντονα την αγορά χειμερινών εξοχικών κατοικιών τα προηγούμενα χρόνια αφού η ζήτηση καταγράφεται από μηδενική έως ελαφρά ανοδική, αν και οι τιμές σε σχέση με την αρχή της κρίσης (2008) έχουν σχεδόν μειωθεί στο μισό και περίπου 10.000 σπίτια παραμένουν αδιάθετα. Οι λόγοι για την πτώση της ζήτησης είναι παρόμοιοι με αυτούς που προκάλεσαν τη συνολική κάμψη της αγοράς κατοικίας καθώς η αδυναμία πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση και η υπερβολική αύξηση της φορολογίας, έχουν καταστήσει την απόκτηση ακινήτων μία μη ελκυστική επιλογή, ακόμα περισσότερο όταν πρόκειται για εξοχικά ακίνητα τα οποία θεωρούνται πλέον ως είδος «πολυτελείας». Αρκετοί κατασκευαστές που επένδυσαν δανειζόμενοι στην ανέγερση πολυτελών κατοικιών με συνολικό κόστος κατασκευής και αγοράς γης πάνω από 1.500 euro/τμ βρίσκονται πλήρως εγκλωβισμένοι αφού ούτε η πώληση κάτω από το κόστος δείχνει να ενεργοποιεί την ζήτηση. Χαρακτηριστική είναι η εικόνα στο Λιβάδι της Αράχωβας όπου μετά το κατασκευαστικό 'αμόκ' -σε σημείο που μεζονέτες κτίστηκαν σχεδόν και μέσα στην λίμνη- δεκάδες συγκροτήματα παραμένουν ολοκληρωμένα δίχως καμία προοπτική άμεσης διάθεσης.

Περιοχή Μελέτης

Αναμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής είναι η αναγνωρισιμότητα της ως τουριστικού χειμερινού προορισμού στην καρδιά της Πελοποννήσου σε κοντινή απόσταση από την πρωτεύουσα. Όσον αφορά στην Βυτίνα αποτελεί το κατ'εξοχήν χειμερινό θέρετρο, προσφέροντας στους επισκέπτες πολυτελή τουριστικά καταλύματα και μικρές ξενοδοχειακές μονάδες, σε απόσταση λίγων μόνο χιλιομέτρων από το Χιονοδρομικό Κέντρο του Μαινάλου. Ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο είναι ότι η οικοδομική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή της ορεινής Αρκαδίας έχει δείξει σημάδια ανάκαμψης, μετά την πολυετή και παρατεταμένη αδράνεια των τελευταίων ετών, με ανέγερση οικοδομικών συγκροτημάτων με σκοπό την εκμετάλλευση και αξιοποίησή τους από τους ιδιοκτήτες με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Όλοι οι παραπάνω παράγοντες έχουν δημιουργήσει προσδοκίες περαιτέρω ανάπτυξης της τουριστικής υποδομής στην περιοχή. Δεδομένης της παραπάνω εικόνας οι ζητούμενες τιμές ακινήτων στην περιοχή φαίνονται σταθεροποιημένες τα τελευταία δύο χρόνια, παρόλο που δεν καταγράφονται ή δεν έχουν γίνει γνωστές δικαιοπραξίες πώλησης κατά το ίδιο διάστημα). Άποψη μας είναι ότι η περιοχή φαίνεται μεσοπρόθεσμα να έχει εξασφαλίσει μια σχετική εμπορευσιμότητα κυρίως για κατοικίες καλών και ποιοτικών χαρακτηριστικών.

Πωλήσεις Γηπέδων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων, μέσης επιφανείας 9.978τμ είναι στα 21,87euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 17,49euro/τμ.

Πωλήσεις Γηπέδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ. 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 20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Γωνιακό/Διαμπερές: Αξιολογείται η ύπαρξη προσώπου σε δύο ή περισσότερους δρόμους
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 2.000τμ.
- Σχήμα/Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η πιθανή κλίση του γηπέδου.
- 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 μονάδος (euro/τμ) για το εκτιμώμενο αδόμητο γήπεδο των 4.163,76τμ, ανέρχεται σε **13,46euro/τμ.**

Πωλήσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών/μεζονετών, μέσης επιφανείας 231τμ είναι στα 1.281euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.025euro/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-Κτίριο Α (3) επιφάνειας 169,80τμ. 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 20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Ηλικία: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμνεο αξιολογείται ως νεόδμητη πλήρως ολοκληρωμένη κατασκευή.
- Παροχές: Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης και αποθηκευτικών χώρων
- Εντός συγκροτήματος: Αξιολογείται αρνητικά ότι το ακίνητο δεν είναι αυτοτελές και ανεξάρτητο και βρίσκεται εντός συγκροτήματος.
- 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 μεζονέτα-Κτίριο Α (3) επιφάνειας 169,80τμ. ως πλήρως κατασκευασμένη ανέρχεται σε **1.225,66euro/τμ.**

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας για τα Κτίρια Β (2) & Γ (1) λαμβάνεται ίση με αυτήν του Κτιρίου Α (3).

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 το εκτιμώμενο. Αναλυτικά η εφαρμογή της Μεθόδου αναλύεται στο Παράρτημα.
Με την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου εκτιμήθηκαν οι μεζονέτες ως πλήρως κατασκευασμένες και στη συνέχεια αφαιρέθηκε το υπολειπόμενο κόστος ολοκλήρωσης της κατασκευής.

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 εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των τριών ημιτελών μεζονετών και του αδόμητου γηπέδου στη θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δ.Ε Βυτίνας του Δήμου Γορτυνίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30η Απριλίου 2019, ανέρχεται σε **378.823,60 euro** (Τριακόσιες Εβδομήντα Οκτώ Χιλιάδες Οκτακόσια Είκοσι Τρία € και Εξήντα λεπτά).

Αναλυτικότερα η παραπάνω αξία αναλύεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία 3 ημιτελών μεζονετών σε γήπεδο 4.031,87τμ: 322.783,19€
Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία αδόμητου γηπέδου 4.163,76τμ: 56.040,41€

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

22. ΕΡΓΟΣΤΗΛ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Τρεις ημιτελείς μεζονέτες
Περιοχή: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας
Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-04-2019

Κτίριο Α (3)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	-	56,60	56,60	**1.225,66**	208.117,81
			ΙΣΟΓΕΙΟ	40,04	16,56	56,60		
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	53,38	3,22	56,60		
			ΣΥΝΟΛΑ:	93,42	76,38	**169,80**		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: **208.117,81**
ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 81.504,00 10
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): **126.613,81** 11

Κτίριο Β (2)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΩΝ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	-	43,77	43,77	**1.225,66**	161.223,89
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,1	0,90	22,00		
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	64,2	1,57	65,77		
			ΣΥΝΟΛΑ:	85,3	46,24	**131,54**		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: **161.223,89**
ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 63.139,20 10
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): **98.084,69** 11

Κτίριο Γ (1)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	-	43,77	43,77	**1.225,66**	161.223,89
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,1	0,90	22,00		
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	64,2	1,57	65,77		
			ΣΥΝΟΛΑ:	85,3	46,24	**131,54**		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: **161.223,89**
ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 63.139,20 10
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): **98.084,69** 11

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 322.783,19

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κατοικιών. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα τα κτίρια έχουν υπαχθεί στο Ν.3843/2010 με περαίωση διαδικασίας με αρ.πρωτ.70/17-1-2014 για το Κτίριο Α, 71/17-1-2014 για το Κτίριο Β & 72/27-5-2013 για το Κτίριο Γ. Τα κτίρια έχουν επίσης υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3128524. Μας προσκομίσθηκαν οι ανωτέρω Δηλώσεις.

2.Τα κτίρια είναι ημιτελή σε ένα στάδιο κατασκευής 60%.

3. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.

5. Οι επιφάνειες βάσει αδείας προκύπτουν από το προσκομισθέν τοπογραφικό αποτύπωσης Ιουνίου 2018.

6. Οι τακτοποιημένες επιφάνειες των Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013 προκύπτουν από το προσκομισθέν τοπογραφικό αποτύπωσης Ιουνίου 2018..

7. Οι συνολικές επιφάνειες προκύπτουν από το άθροισμα των βάσει αδείας επιφανειών και των τακτοποιημένων επιφανειών.

8. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το Κτίριο Α (3) προέκυψε απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στους σχετικούς πίνακες. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος για τα Κτίρια Β & Γ λαμβάνεται ίση με αυτήν του Κτιρίου Α.

9. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του κάθε κτιρίου ως πλήρως αποπερατωμένου προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης επιφάνειας (στήλη 7) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 8).

10. Το απομένον κόστος αποπεράτωσης υπολογίστηκε στα 480euro/τμ, με βάση το στάδο κατασκευής που βρίσκονται σήμερα τα κτίρια (περίπου στο 60% μιας ολοκληρωμένης κατασκευής με κόστος κατασκευής μονάδος 1.200euro/τμ).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι Δηλώσεις στους Νόμους 3843/2010 & 4178/2013 έχουν περαιωθεί, 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 τα ακίνητα να μεταβιβαστούν κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχει υπόλοιπο σ.δ. στο γήπεδο.

22. ΕΡΓΟΣΤΗΛ - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας
Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 30-04-2019

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ) (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (euro)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	4.031,87	2009	ΤΡΕΙΣ ΗΜΙΤΕΛΕΙΣ ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ	ΥΠΟΓΕΙΟ	144,14	**322.783,19**	84.796,47	68.123,16
				ΙΣΟΓΕΙΟ	232,14		136.566,20	
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	56,60		33.297,35	
				ΣΥΝΟΛΟ:	**432,88**			
						Διαχωρισμός Αξιών	**254.660,02** κτιριο	**68.123,16** γη

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 720euro/τμ(1.200euro/τμ με ποσοστό 0,6 που είναι το στάδιο της υφιστάμενης κατάστασης) με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος κατασκευής 2009 μέχρι το έτος 2019 (κρίσιμο έτος εκτίμησης).

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. Οπωσδήποτε, 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 του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε 56 χρόνια (56 = (66+2009) - 2019)).

22. ΕΡΓΟΣΤΗΛ- ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αδόμητο Γήπεδο

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-04-2019

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΘΕΣΗ 'ΑΣΤΡΑΣ' ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΡΤΙΟΎΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΜΒΑΔΟΥ 4.163,76τμ, ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 5,00μ. ΔΥΤΙΚΑ ΣΕ ΧΩΜΑΤΙΝΟ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΔΡΟΜΟ	4.163,76	**13,46**	56.040,41

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 56.040,41

Επεξηγήσεις Πίνακα

Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπου, ημερομηνίας Ιούνιος 2018.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

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	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΩΝΙΑΚΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 103τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, PARKING	11 (ΑΝΑΚ.16)	250,00	103	160.000
3	ΒΥΤΙΝΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 309τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ, ΠΕΤΡΙΝΗ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΤΖΑΚΙ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΗΠΟΣ, PARKING.	46	1.584,00	309	450.000
4	ΧΑΝΙΑ, ΣΚΟΠΗΣ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 195τμ, 4 Υ/Δ, 1 ΜΠΑΝΙΟ, 3 WCs, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΗΠΟΣ ΜΕ ΔΕΝΤΡΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, BOILER	9	-	195	265.000
5	ΒΥΤΙΝΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 104τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 3 Υ/Δ, ΤΖΑΚΙ, ΜΠΑΝΙΟ , WC, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΑ ΒΟΥΝΟ, PARKING	14	-	104	125.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 169,80τμ. ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΑΠΟ ΥΠΟΓΕΙΟ-ΙΣΟΓΕΙΟ & Α' ΟΡΟΦΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2009, ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΑΣΤΡΑΣ' ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΘΕΑ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)		ΗΛΙΚΙΑ		ΠΑΡΟΧΕΣ		ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ		ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
1.553,40	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	5%	ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	-1%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	10%	ΑΝΑΛΟΓΕΣ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	-5%	**1.210,82**	25%	302,70
1.456,31	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	5%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	6%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	20%	ΑΝΑΛΟΓΕΣ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	-5%	**1.332,67**	25%	333,17
1.358,97	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	5%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	4%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	20%	ΑΝΑΛΟΓΕΣ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	-5%	**1.352,11**	25%	338,03
1.201,92	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	-10%	ΑΝΑΛΟΓΗ	0%	ΛΙΓΟΤΕΡΟΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΗ	2%	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	20%	ΑΝΑΛΟΓΕΣ	0%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	-5%	**1.007,06**	25%	251,76

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.225,66

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 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

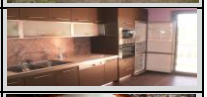
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα, επιφάνεια, ηλικία, πρόσθετες παροχές, εντός συγκροτήματος): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο 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 ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ / ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (05/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΛΕΒΙΔΙ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 265τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ-1ου-2ου, 3Υ/Δ, 2ΜΠΑΝΙΑ, ΤΖΑΚΙ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΚΗΠΟΣ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	24	796	265	450.000	1.698	EKTASIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 6946047912	
2	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΩΝΙΑΚΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 103τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, PARKING	11 (ΑΝΑΚ.16)	250	103	160.000	1.553	MESOGIOS REAL ESTATE GROUP 6987300044	
3	ΒΥΤΙΝΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 309τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ, ΠΕΤΡΙΝΗ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΤΖΑΚΙ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΗΠΟΣ, PARKING.	46	1.584	309	450.000	1.456	BUY2GREECE 2107710150	
4	ΧΑΝΙΑ, ΣΚΟΠΗΣ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 195τμ, 4 Υ/Δ, 1 ΜΠΑΝΙΟ, 3 WCs, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΗΠΟΣ ΜΕ ΔΕΝΤΡΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, BOILER	9	-	195	265.000	1.359	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
5	ΒΥΤΙΝΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 104τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ - 1ου, 3 Υ/Δ, ΤΖΑΚΙ, ΜΠΑΝΙΟ , WC, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΑ ΒΟΥΝΟ, PARKING	14	-	104	125.000	1.202	ΙΔΙΩΤΗΣ 2721128063	
6	ΚΑΨΙΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 235τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 4 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΤΖΑΚΙ, ΑΠΟΘΗΚΗ	13	660	235	240.000	1.021	EKTASIS REAL ESTATE 6946047912	
7	ΚΕΡΑΣΙΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 140τμ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΜΑΙΝΑΛΟΥ-ΠΑΡΑΛΙΑ ΑΣΤΡΟΥΣ - ΤΡΙΠΟΛΗ	7	-	140	140.000	1.000	ΔΑΜΙΓΟΥ 2104329367	
8	ΒΥΤΙΝΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 500τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ-1ου-2ου-3ου, 6Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΚΗΠΟΣ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, PARKING	14	1.200	500	480.000	960	APCADIAN PROPERTY REAL ESTATE 2710221250	
		Μέσοι όροι:	18		231		1.281		

Μείωση 20% αρχικής ζητούμενης τιμής κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.025**

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.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2019

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)
4	ΛΕΒΙΔΙ	ΓΗΠΕΔΟ 4.500τμ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 60μ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ.	4.500	90.000
5	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 6.500τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 67μ ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο, ΠΑΝΟΡΑΜΙΚΗ ΘΕΑ.	6.500	130.000
6	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 25.000τμ, ΑΡΤΙΟ.	25.000	450.000
7	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 4.160τμ.	4.160	60.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.163,76τμ, ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 5,00μ ΔΥΤΙΚΑ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΜΑΤΙΝΟ ΔΡΟΜΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΄ΑΣΤΡΑΣ΄ ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΓΩΝΙΑΚΟ / ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ		ΠΡΟΣΒΑΣΗ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 2000τμ) (τμ)		ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ		ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
20,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	0,17%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	**14,46**	25%	**3,62**
20,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	1,17%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	**14,61**	25%	**3,65**
18,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	10,42%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	**14,35**	25%	**3,59**
14,42	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-20%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΗ	-5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΟ	0%	**10,41**	25%	**2,60**
(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ)														100%	

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 13,46

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 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, γωνιακό/διαμπερές, πρόσβαση, επιφάνεια, σχήμα / κλίση): 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 Πώλησης: 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 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΗΠΕΔΩΝ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΑΡΚΑΔΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (05/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 6.700τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ.	6.700	235.000	35,07	EKTASIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 6946047912	
2	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 18.187τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 53μ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ.	18.187	450.000	24,74	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
3	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 4.800τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 105μ, , ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ.	4.800	100.000	20,83	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
4	ΛΕΒΙΔΙ	ΓΗΠΕΔΟ 4.500τμ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 60μ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ.	4.500	90.000	20,00	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
5	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 6.500τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 67μ ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο, ΠΑΝΟΡΑΜΙΚΗ ΘΕΑ.	6.500	130.000	20,00	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
6	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 25.000τμ, ΑΡΤΙΟ.	25.000	450.000	18,00	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ MAISON 2109640133	
7	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 4.160τμ.	4.160	60.000	14,42	NIVA REAL ESTATE 2106458952	
		ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ :	9.978		21,87		

Μείωση 20% αρχικής ζητούμενης τιμής κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **17,49**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

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

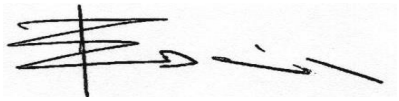
Δήλωση

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 ΑΤΜ-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



Άποψη οδού πρόσβασης





Εσωτερική άποψη μεζονετών



Άποψη του αδόμητου γηπέδου



Άποψη της θέας από τον περιβάλλοντα χώρο

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 έκαστη μεζονέτα είναι σε ένα στάδιο 60% μιας ολοκληρωμένης κατασκευής, κενή, ελεύθερη μίσθωσης και προς διάθεση. Σχετικά με το αδόμητο γήπεδο, η εκτίμηση αφορά σε χέρσο, αδόμητο γήπεδο έτοιμο προς οποιαδήποτε νόμιμη αξιοποίηση κατά την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία, δίχως ιδιοκτησιακά, νομικά, πολεοδομικά ή άλλα προβλήματα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.
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 έκαστου ακινήτου.
θ) Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι Δηλώσεις στους Νόμους 3843/2010 & 4178/2013 έχουν περαιωθεί, 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 20% 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 του στελέχους της με αρ. 25/2009 οικοδομικής αδείας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Βυτίνας
- Κατόψεις όλων των επιπέδων υφιστάμενης κατάστασης του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας Νοεμβρίου 2015
- Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3128524 για τις τρεις κατοικίες
- Αντίγραφα Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.3843/2010 για τις τρεις κατοικίες
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας Ιουνίου 2018
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 για το αδόμητο του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας 29/10/2018
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 για τις τρεις κατοικίες του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας 29/10/2018
- Αντίγραφο συμβολαίου με αρ. 6269/30-12-2015 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη
- 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