Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.10.24 14:27:24 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2721062200
E-mail: info@messinianchamber.gr

Καλαμάτα,24/10/2023
Αριθ. Πρωτ.:3086260

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΘΕΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **Γ.ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ-Ι.ΘΕΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **014879345000**.

Την **24/10/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3829249**, η από 19/10/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου

Κάθετη ιδιοκτησία σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως Καλαμάτας



Διεύθυνση εκτιμώμενου : Οδός Καποδιστρίου & Σπετσών, ΟΤ 497, Καλαμάτα

Ημερομηνία αυτοψίας : 10/10/2023

Ημερομηνία σύνταξης της εκτίμησης : 19/10/2023

Εκτιμητής : Παπαμικρουλέας Αλέξανδρος, πιστοποιημένος valuer in real estate property

Βάση εκτίμησης : Η Αγοραία Αξία, όπως αυτή ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

Περίληψη εκτίμησης

Αντικείμενο εκτίμησης : Πλήρης κυριότητα σε ποσοστό 100% επί μιας κάθετης ιδιοκτησίας που αποτελείται από ένα αδόμητο τμήμα οικοπέδου εντός σχεδίου πόλεως Καλαμάτας

Πλήρης διεύθυνση : θέση «Νησάκι», Οδός Καποδιστρίου & Σπετσών, ΟΤ 497, Καλαμάτα

ΚΑΕΚ : 360881807001/1/0

Στίγμα : 331450 / 4099640 (Γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ ’87)

Ιδιοκτήτες : Παναγοπούλου Γεωργία του Δημητρίου (100% πλήρης κυριότητα)

Εντολέας της εκτίμησης : Γεώργιος Γιαννόπουλος – Ιωάννης Θεοφιλόπουλος Ο.Ε.

Ημερομηνία ανάθεσης της εκτίμησης : 06 Οκτωβρίου 2023

Ημερομηνία αυτοψίας στο εκτιμώμενο : 10 Οκτωβρίου 2023

Ημερομηνία σύνταξης της εκτίμησης : 19 Οκτωβρίου 2023

Σκοπός εκτίμησης : Κάθε νόμιμη χρήση

Αγοραία αξία εκτιμώμενου : 360.000 € (Τριακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ)

Δήλωση συμμόρφωσης : Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

Εκτιμητής : Παπαμικρουλέας Αλέξανδρος
πιστοποιημένος valuer in real estate property
Certificate number GR731000245AP
Μέλος ΣΕΚΕ, Α.Μ. Σ.ΕΚ.Ε: 1370
Α.Μ. Μητρώου Υπ.Οικ.: 643

Ο Εκτιμητής

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΠΕΤΡ. ΠΑΠΑΜΙΚΡΟΥΛΕΑΣ
ΔΙΠΛ/ΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΑΤΡΩΝ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜ. ΜΗΤΡ. 124736
ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ 86 ΚΑΛΑΜΑΤΑ-ΤΗΛ. 27210 28134, ΚΙΝ. 6944673338
Α.Φ.Μ. 135408820 - Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

Περιεχόμενα

Ορισμοί ……4

Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εκτίμηση……4

Περιγραφή εκτιμώμενου……..4

Γενική περιγραφή του εκτιμώμενου……4

Ειδικότερη περιγραφή του οικοπέδου……..4

Ειδικότερη περιγραφή της κάθετης ιδιοκτησίας.……..5

Περιοχή οικοπέδου ……5

Αυτοψία……6

Μεθοδολογία εκτίμησης……..6

Εκτίμηση αξίας εκτιμώμενου……..7

Γενικές παρατηρήσεις και παραδοχές……8

Φωτογραφίες

Φύλλο υπολογισμού αξίας οικοπέδου

Ορισμοί

Ορισμός αγοραίας αξίας : Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, ως αγοραία αξία ορίζεται «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλον, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εκτίμηση

Για τις ανάγκες της εκτίμησης χορηγήθηκαν στον εκτιμητή τα εξής στοιχεία:
1) Το συμβόλαιο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και καθέτου με αριθμό 2804/27-02-2003 της συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ζέρβα Αναστασίας
2) Το συμβόλαιο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας επί συσταθεισών καθέτων με αριθμό 4746/15-06-2006 της συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ζέρβα Αναστασίας
3) Η 895/2005 οικοδομική άδεια, η οποία πλέον δε βρίσκεται σε ισχύ, με τα σχέδια τοπογραφικού και διαγράμματος κάλυψης που τη συνοδεύουν.
4) Επίσης χρησιμοποιήθηκε και η διαδικτυακή πλατφόρμα maps.gov.gr

Περιγραφή εκτιμώμενου

Γενική περιγραφή του εκτιμώμενου:
Πρόκειται για μια κάθετη ιδιοκτησία σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης Καλαμάτας, η οποία έχει μείνει αδόμητη, παρότι είχε εκδοθεί για αυτή οικοδομική άδεια το 2005, η οποία για τη συγκεκριμένη κάθετη δεν υλοποιήθηκε.

Ειδικότερη περιγραφή του οικοπέδου:
Το οικόπεδο τμήμα του οποίου είναι το εκτιμώμενο έχει εμβαδόν 2.101,94 τμ βάσει του τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομική αδείας. Βρίσκεται εντός σχεδίου, στη θέση «Νησάκι», στο ΟΤ 497 του ρ.σ. Καλαμάτας.
Πολεοδομικά ανήκει στον τομέα Λ ΙΧ, έχει αρτιότητα κατά κανόνα εμβαδόν οικοπέδου 200 τμ με πρόσωπο 10 μ και κατά παρέκκλιση εμβαδόν οικοπέδου 150 τμ με πρόσωπο 8 μ για οικόπεδα προϋφιστάμενα της 18-12-85. Ο ΣΔ του είναι 1.80, η μέγιστη κάλυψη 70% και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 15 μ.
Το οικόπεδο προφανώς είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, αφού έχει εμβαδόν > 200 τμ και πρόσωπο > 10 μ.

Είναι γωνιακό, με βορειοδυτικό προσανατολισμό. Το ΚΑΕΚ του είναι 360881807001.
Συνορεύει δυτικά με τη δημοτική οδό Σπετσών πλάτους 15 μ, βόρεια με τη δημοτική οδό Καποδιστρίου πλάτους 12 μ, ανατολικά με όμορη ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ οικοπέδου 360881807004 επί της οποίας έχει κατασκευαστεί πολυώροφη οικοδομή και νότια με την παραπάνω όμορη ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ οικοπέδου 360881807004 και με δεύτερη όμορη ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 360881807008. Σημειώνεται πως η οδός Σπετσών είναι διανοιγμένη μέχρι το ύψος του οικοπέδου και πιο νότια από αυτό παραμένει μη διανοιγμένη.

Με την υπ' αριθμόν 996/2002 οικοδομική άδεια κατασκευάστηκαν 2 κτίρια στο οικόπεδο, τα κτίρια 1 και 2, ενώ με την 895/2005 προβλεπόταν η κατασκευή δύο ακόμα κτιρίων, του κτιρίου 3 και του κτιρίου 4.
Το κτίριο 4 κατασκευάστηκε, ενώ το κτίριο 3, το οποίο είναι και η κάθετη 1, δηλαδή το εκτιμώμενο, δεν κατασκευάστηκε. Η οικοδομική άδεια 895/2005 δεν είναι πλέον σε ισχύ.

Σημειώνεται πως στη σύσταση καθέτων που έγινε στο οικόπεδο δεν ορίστηκαν ακριβή οικοπεδικά τμήματα, αλλά το κάθε κτίριο από τα τέσσερα παραπάνω αποτελούσε από μια κάθετη, με το ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και με ορισμένη τη θέση του σε αυτό, βάσει οικοδομικής αδείας.

Ειδικότερη περιγραφή της κάθετης ιδιοκτησίας
Το εκτιμώμενο είναι η κάθετη με τον αριθμό 1, η οποία έχει ΚΑΕΚ 360881807001/1/0. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του οικοπέδου, με πρόσωπο σε δύο δρόμους.

Με την 895/2005 οικοδομική άδεια προβλεπόταν κατασκευή δύο επιπλέον κτιρίων στο οικόπεδο, στο οποίο είχαν ήδη κατασκευαστεί δύο κτίρια με προγενέστερη άδεια. Το εκτιμώμενο είναι το κτίριο 3 της οικοδομικής αδείας, το οποίο ωστόσο δε χτίστηκε κι έτσι η θέση που προοριζόταν για αυτό παρέμεινε αδόμητη.

Σύμφωνα με τη σύσταση της κάθετης, στο εκτιμώμενο αντιστοιχούν 281 χιλιοστά επί του όλου οικοπέδου.
Στο διάγραμμα κάλυψης της 895/2005 οικοδομικής αδείας, αναφέρεται πως η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση όλου του οικοπέδου είναι 4.385,214 τμ, ωστόσο σε αυτό το μέγεθος έχει συμπεριληφθεί μια ευνοϊκή διάταξη του ΓΟΚ η οποία δεν ισχύει πια, επομένως για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης λαμβάνεται ως επιτρεπόμενη δόμηση όλου του οικοπέδου 2.101,94 * 1,80 = 3.783,49 τμ. Από αυτά, σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης, έχουν υλοποιηθεί τα 950,25 τμ (κτίριο 1) + 921,39 τμ (κτίριο 2) + 1246,62 τμ (κτίριο 4) = 3.118,26 τμ.
Έτσι, η απομένουσα δόμηση που αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο είναι 3.783,49 - 3.118,26 = 665,23 τμ, η οποία αντιστοιχεί σε 665,23/1,80 = 369,57 τμ ανηγμένης επιφάνειας οικοπέδου.

Τελικά, για να μπορέσει να γίνει κατάλληλη σύγκριση με τα συγκριτικά στοιχεία που θα βρεθούν, ως εκτιμώμενο θα θεωρηθεί ένα αδόμητο οικόπεδο με εμβαδόν 369,57 τμ και ΣΔ 1.80.

Περιοχή οικοπέδου
Η περιοχή του οικοπέδου, γνωστή και ως «Νησάκι», είναι μια από τις κατ' εξοχήν οικιστικές περιοχές της Καλαμάτας. Ο τύπος του κτιρίου που κυριαρχεί σε αυτή είναι τετραώροφες ή πενταώροφες πολυκατοικίες, με πυλωτή ή με καταστήματα στο ισόγειο, καθώς ο μεγάλος Συντελεστής Δόμησης της περιοχής επιτρέπει την αξιοποίησή της κατά αυτό τον τρόπο.
Είναι από τις καλύτερες περιοχές της Καλαμάτας για κατοικία, κοντά στο πάρκο του ΟΣΕ, κοντά στο λιμάνι και κοντά στην κεντρική πλατεία της πόλης. Δεν έχει οικοδομηθεί πλήρως και υπάρχουν ακόμα αδόμητα οικόπεδα, κατάλληλα για τέτοιου είδους αξιοποίηση, όπως θεωρείται πως είναι και το εκτιμώμενο.

Αυτοψία

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο εκτιμώμενο στις 10/10/2023 και ελήφθη φωτογραφικό υλικό, μέρος του οποίου εμφανίζεται στο τέλος της παρούσας εκτίμησης.

Μεθοδολογία εκτίμησης

Για την εκτίμηση της αξίας της ιδιοκτησίας θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method), με την οποία η αξία υπολογίζεται κατόπιν έρευνας για τις τιμές πώλησης παρόμοιων οικοπέδων στην ίδια ή σε κοντινή ή και παρόμοια περιοχή, χρησιμοποιώντας κατάλληλους αναγωγικούς συντελεστές.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων για την αξία του οικοπέδου ως αδόμητου
Τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είναι οικόπεδα παρόμοια με το εκτιμώμενο, ήτοι οικόπεδα εντός σχεδίου, με ίδια ή παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτό. Όλα βρίσκονται στην ίδια ευρύτερη περιοχή με το εκτιμώμενο, στη νότια πλευρά της Καλαμάτας, σε ΟΤ με παρόμοιους πολεοδομικούς συντελεστές.

Συγκριτικά στοιχεία:
Κατόπιν έρευνας στην περιοχή βρέθηκαν τα εξής συγκριτικά στοιχεία:
1) Οικόπεδο με εμβαδόν 670 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 720.000 € (αγγελία από ιδιώτη).
2) Οικόπεδο με εμβαδόν 453 τμ κοντά στην παραλία της Καλαμάτας, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, γωνιακό, πωλείται προς 420.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).
3) Οικόπεδο με εμβαδόν 229 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, με χειρότερη πρόσβαση, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, με ισόγειο κτίσμα που χρήζει κατεδάφισης, πωλείται προς 215.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).
4) Οικόπεδο με εμβαδόν 426 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, ακριβώς δίπλα από το πάρκο, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 500.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).
5) Οικόπεδο με εμβαδόν 341 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, με ισόγειο κτίσμα που χρήζει κατεδάφισης, πωλείται προς 300.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).
6) Οικόπεδο με εμβαδόν 3181 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, γωνιακό, τρίφατσο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, πωλείται προς 4.200.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).
7) Οικόπεδο με εμβαδόν 1.070 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 1.250.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).
8) Οικόπεδο με εμβαδόν 238 τμ κοντά στην παραλία της Καλαμάτας, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 240.000 € (πληροφορία από μεσιτικό γραφείο περιοχής).

Χρησιμοποιήθηκαν συντελεστές αναγωγής για τα εξής χαρακτηριστικά:
-Προβολή : 5% για γωνιακά οικόπεδα
-Θέση / Προσβασιμότητα: 5%~10% ανάλογα την περίπτωση
-Ειδικό χαρακτηριστικό : 5% για περιπτώσεις όπου υφίστανται κτίσματα που χρήζουν κατεδάφισης, 5% για οικόπεδα με πρόσωπο σε τρεις δρόμους
-Ζητούμενη τιμή: 5~20% απομείωση για περιπτώσεις που δεν έχει γίνει πράξη αλλά πρόκειται για αγγελία, ανάλογα την περίπτωση και κατά την κρίση του εκτιμητή

Οι αναγωγικοί συντελεστές που χρησιμοποιήθηκαν, καθώς και τα στοιχεία των πηγών πληροφόρησης, φαίνονται στα υπολογιστικά φύλλα. Κατά τη σύγκριση του εκτιμώμενου με το κάθε συγκριτικό στοιχείο, η αξία του αυξάνεται όταν υπερτερεί και μειώνεται όταν μειονεκτεί σε κάθε χαρακτηριστικό έναντι του συγκριτικού στοιχείου.

Το εκτιμώμενο έχει καλό σχήμα, είναι γωνιακό, έχει καλή προσβασιμότητα και καλή θέση, καθώς βρίσκεται κοντά στο πάρκο του ΟΣΕ, κοντά στο λιμάνι και στο κέντρο της πόλης.

Όλα τα συγκριτικά στοιχεία βρίσκονται στην ίδια ευρύτερη περιοχή και έχουν καλό σχήμα, που επιτρέπει την αξιοποίησή τους. Είναι όλα οικόπεδα με ίδιο Συντελεστή Δόμησης, κατάλληλα για κατασκευή πολυκατοικιών με χρήση κατοικίας. Όλα έχουν καλή πρόσβαση, όπως το εκτιμώμενο και καλή θέση.
Τα συγκριτικά 3 και 5 περιέχουν κτίσματα που χρήζουν κατεδάφισης, ενώ τα υπόλοιπα είναι αδόμητα.
Τα συγκριτικά 2 και 6 είναι γωνιακά, ενώ τα υπόλοιπα ενδιάμεσα. Μάλιστα, το συγκριτικό 6 έχει πρόσωπο σε τρεις δρόμους, είναι γωνιακό και διαμπερές.
Οι αναγωγικοί συντελεστές που αφορούν τη θέση των συγκριτικών στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο συμπληρώνονται κατά την κρίση του εκτιμητή.
Σε όλα τα συγκριτικά στοιχεία έγινε απομείωση σε ό,τι αφορά τη ζητούμενη τιμή από 5% έως 20%, αναλόγως την περίπτωση και κατά την κρίση του εκτιμητή για το περιθώριο διαπραγμάτευσης.

Εκτίμηση αξίας εκτιμώμενου

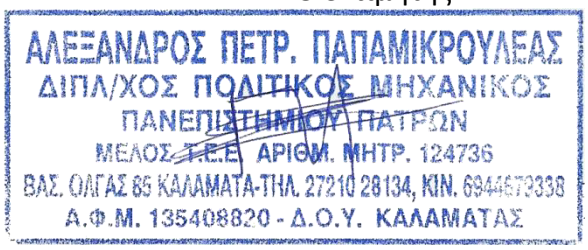
Όπως φαίνεται στο Παράρτημα υπολογισμών, η αξία του εκτιμώμενου εκτιμάται στα **360.000 €** (στρογγυλοποιημένη αξία)**.**

Γενικές παρατηρήσεις και παραδοχές

- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Έγινε αυτοψία στο εκτιμώμενο, η ημερομηνία της οποίας αναφέρεται στην αρχή της έκθεσης εκτίμησης.
- Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία, όπως αυτή ορίστηκε στην αρχή της εκτίμησης.
- Θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (πχ δουλείες διόδου κτλ).
- Τα μεγέθη στα οποία βασίστηκε η εκτίμηση (διαστάσεις, εμβαδά) βασίζονται στα σχέδια που προσκομίστηκαν. Ο εκτιμητής δεν ευθύνεται για την ορθότητα αυτών.
- Ειδικά για το μέγεθος της απομένουσας δόμησης, έχουν ληφθεί υπόψιν οι ισχύοντες όροι δόμησης χωρίς να συνεκτιμηθούν τυχόν ευνοϊκές διατάξεις του ΝΟΚ για περαιτέρω αύξησή της. Σε περίπτωση προκύψουν στοιχεία που τεκμηριώνουν πως η απομένουσα δόμηση μπορεί να φτάσει υψηλότερα, θα επηρεαστεί ανάλογα και η αξία που προέκυψε, καθώς η ανηγμένη επιφάνεια οικοπέδου που αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο θα αυξηθεί.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Κανένα θέμα ασυμβίβαστου και προσωπικού ενδιαφέροντος / κινήτρου δεν υπάρχει σχετικά με την παρούσα εκτίμηση.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Θεωρείται πως το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Η παρούσα εκτίμηση συντάχθηκε κατόπιν εντολής του αναφερόμενου εντολέα. Είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά σε αυτόν.

19/10/2023

Ο εκτιμητής



Φωτογραφίες εκτιμώμενου



Λήψη από βορειοδυτικά



Λήψη από βορειοανατολικά



Απόσπασμα από ορθοφωτοχάρτη από την εφαρμογή maps.gov.gr, όπου φαίνεται η θέση του κτιρίου 3 σύμφωνα με την οικοδομική άδεια



Απόσπασμα από ορθοφωτοχάρτη από την εφαρμογή maps.gov.gr, όπου φαίνεται η θέση όλου του οικοπέδου στην πόλη

Παράρτημα υπολογισμών **Εκτίμηση αξίας οικοπέδου**

Ημερομηνία :	19/10/2023		Εκτιμητής :	Παπαμικρουλέας Αλέξανδρος
Ονοματεπώνυμο εργοδότη :	Γεώργιος Γιαννόπουλος – Ιωάννης Θεοφιλόπουλος Ο.Ε.		Άρτιο και οικοδομήσιμο :	ναι
Διεύθυνση ακινήτου :	Καποδιστρίου και Σπετσών, ΟΤ 497		Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (μ2) :	665,23
Εμβαδόν οικοπέδου (μ2) :	369,57		Συντελεστής δόμησης :	1,80

Πληροφορίες αγοράς

Α/Α	Πηγή / Τηλέφωνο	Περιγραφή συγκρινόμενου οικοπέδου	Εμβαδόν οικοπέδου (μ2)	Επιτρεπόμενη δόμηση	Σ.Δ.	Τιμή πώλησης (€)	Τιμή / μ2
1	Αγγελία από ιδιώτη 6976805449	Οικόπεδο με εμβαδόν 670 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 720.000 €	670,00	1.206,00	1,80	720.000	1.074,63
2	Μεσιτικό Μπιρμπίλης 2721128065	Οικόπεδο με εμβαδόν 453 τμ κοντά στην παραλία της Καλαμάτας, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, γωνιακό, πωλείται προς 420.000 €	453,00	815,40	1,80	420.000	927,15
3	Μεσιτικό Σταθάς 2721095064	Οικόπεδο με εμβαδόν 229 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, με χειρότερη πρόσβαση, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, με ισόγειο κτίσμα που χρήζει κατεδάφισης, πωλείται προς 215.000 €	229,00	412,20	1,80	215.000	938,86
4	Μεσιτικό Housefinders Pelopennese 6971527280	Οικόπεδο με εμβαδόν 426 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, ακριβώς δίπλα από το πάρκο, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 500.000 €	426,00	766,80	1,80	500.000	1.173,71
5	Μεσιτικό orama homes 2721128015	Οικόπεδο με εμβαδόν 341 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, με ισόγειο κτίσμα που χρήζει κατεδάφισης, πωλείται προς 300.000 €	341,00	613,80	1,80	300.000	879,77
6	Μεσιτικό real estate level up agents 2111990960	Οικόπεδο με εμβαδόν 3181 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, γωνιακό, τρίφατσο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, πωλείται προς 4.200.000 €	3.181,00	5.725,80	1,80	4.200.000	1.320,34
7	Μεσιτικό Inovart properties 2111984235	Οικόπεδο με εμβαδόν 1.070 τμ κοντά στο εκτιμώμενο, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 1.250.000 €	1.070,00	1.926,00	1,80	1.250.000	1.168,22
8	Μεσιτικό Darzanos real estate 2721401748	Οικόπεδο με εμβαδόν 238 τμ κοντά στην παραλία της Καλαμάτας, σε οικιστική περιοχή, με ΣΔ 1.80, ενδιάμεσο, πωλείται προς 240.000 €	238,00	428,40	1,80	240.000	1.008,40

Παράρτημα υπολογισμών **Εκτίμηση αξίας οικοπέδου**

Σύγκριση με το εκτιμώμενο

Τιμή πώλησης €/μ2	Επιτρεπόμενη δόμηση		Προβολή		Θέση-Προσβασιμότητα		Ειδικό χαρακτηριστικό		Ζητούμενη τιμή		Ανηγμένη τιμή
	Λόγος Σ.Δ. με εκτιμώμενο	Διόρθωση λόγω μεγέθους	το εκτιμώμενο είναι γωνιακό:	Συντ.	Η θέση-προσβασιμότητα του εκτιμώμενου είναι	Συντ.	Το συγκριτικό στοιχείο έχει την εξής ιδιαιτερότητα	Συντ.	Πράξη ή ζητείται	Συντ.	
1.074,63	1,00	1,00	ενδιάμεσο	1,05	παρόμοια	1,00	καμία	1,00	Ζητείται	0,90	1.015,53
927,15	1,00	1,00	γωνιακό	1,00	καλύτερη κατά 5%	1,05	καμία	1,00	Ζητείται	0,95	924,84
938,86	1,00	1,00	ενδιάμεσο	1,05	καλύτερη κατά 5%	1,05	υφιστάμενο κτίσμα προς κατεδάφιση	1,05	Ζητείται	0,90	978,17
1.173,71	1,00	1,00	ενδιάμεσο	1,05	χειρότερη κατά 5%	0,95	καμία	1,00	Ζητείται	0,85	995,16
879,77	1,00	1,00	ενδιάμεσο	1,05	καλύτερη κατά 5%	1,05	υφιστάμενο κτίσμα προς κατεδάφιση	1,05	Ζητείται	0,90	916,60
1.320,34	1,00	1,00	γωνιακό	1,00	παρόμοια	1,00	τρίφατσο	0,95	Ζητείται	0,80	1.003,46
1.168,22	1,00	1,00	ενδιάμεσο	1,05	καλύτερη κατά 5%	1,05	καμία	1,00	Ζητείται	0,80	1.033,88
1.008,40	1,00	1,00	ενδιάμεσο	1,05	παρόμοια	1,00	καμία	1,00	Ζητείται	0,90	952,95

Μέση τιμή συγκριτικών στοιχείων (€/μ2)	977,58
Συντελεστής για ιδιαίτερα αυξητικά ή μειωτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου (ιδιαίτερα επικλινές, πιθανή θέα κλπ)	1,00
Εξηγηστε : τυπικό οικόπεδο σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία	
Τελική αποδεκτή τιμή €/τμ :	977,58
Τελική αξία οικοπέδου € :	361.284
Τελική αξία οικοπέδου € (στρογγυλοποιημένη) :	360.000

