Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.10 07:08:01 EET
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,10/11/2023
Αριθ. Πρωτ.:3111748

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 **10/11/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3864227**, η από 03/11/2023 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Εντός σχεδίου πόλης Καλαμάτας επί συμβολής δημοτικών οδών Καποδιστρίου & Σπετσών, στο Ο.Τ. 497 Δήμου Καλαμάτας Ν. Μεσσηνίας.

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2023

ΠΙΝΑΚΑΣΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 3 -

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 4 -

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 4 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

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

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

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

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 5 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 5 -

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

1.10 ΔΗΛΩΣΗΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS .....

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 6 -

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 7 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 9 -

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... - 9 -

3.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ .....

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 9 -

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

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

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΆΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) - 10 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... - 10 -

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 10 -

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 10 -

5.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 10 -

5.3 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 14 -

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 14 -

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 14 -

Σύνοψη

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	01/11/2023
Ημερομηνίες Αυτοψίας	02/11/2023 (εξωτερική)
Ημερομηνία Εκτίμησης	03/11/2023
Εντολείς	Γεώργιος Γιαννόπουλος-Ιωάννης Θεοφιλόπουλος Ο.Ε.
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία Αξία (MarketValue) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8thEdition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία: *«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».*
Αντικείμενο Εκτίμησης	Τμήμα ασκεπούς οικοπέδου κάθετης ιδιοκτησίας με ένδειξη Κάθετη 1, με την υφιστάμενη επιφάνεια του τμήματος κάθετης είναι 369,57 μ2 με ποσοστό ιδανικών μεριδίων 281/1000 στο όλο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.101,94 μ2 .
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.
Περιοχή	Εντός σχεδίου πόλης Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην περιοχή «Νησάκι», επί της συμβολής των οδών Καποδιστρίου & Σπετσών, στο Ο.Τ. 497 του Ν.Μεσσηνίας.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων οικοπέδου με μέθοδο κίστους ανάπτυξης κτιρίου.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων του Υπ. Οικονομικών Α,Μ. 597
Γενικές Παραδοχές	▪ Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. ▪ Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). ▪ Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ή εάν υπάρχουν έχουν τακτοποιηθεί. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία. ▪ Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο.

	▪ Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
Αγοραία Αξία (100%)	**€ 360.000** **Τριακόσιες εξήντα Χιλιάδες Ευρώ**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

2 Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία Γεώργιος Γιαννόπουλος-Ιωάννης Θεοφιλόπουλος Ο.Ε, που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

2.1 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για μεταβίβαση. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8thEdition 2016), το RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

2.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο έργου αφορά αδόμητο τμήμα οικοπέδου κάθετης ιδιοκτησίας με ένδειξη Κάθετη 1 επιφάνειας 369,57 μ2 που βρίσκεται επί συμβολής των δημοτικών οδών Καποδιστρίου & Σπετσών, στην περιοχή «Νησάκι» εντός σχεδίου πόλης Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 497 του Ν. Μεσσηνίας..

2.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (MarketValue) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8thEdition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

2.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία Αξία** ορίζεται:

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

2.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της αυτοψίας, ήτοι 02/11/2023.

2.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

2.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

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

2.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό υποστηρικτικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης. Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων ακινήτου τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Τα συγκριτικά στοιχεία συγκεντρώθηκαν από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους.

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

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

2.9 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

<u>Ορισμοί</u>

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017) ή εάν υπάρχουν έχουν τακτοποιηθεί. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο..

Ειδικές Παραδοχές

Εκτός από τις γενικές παραδοχές που ο Εκτιμητής πρέπει να κάνει για να ολοκληρώσει το έργο του, προβαίνει και σε ειδική παραδοχή όταν αποδέχεται, συνήθως μετά από σχετική εντολή, ένα γεγονός ή κατάσταση που διαφέρει από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια Αγοραία Αξία βασισμένη σε αυτή την ειδική παραδοχή.

2.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του RedBook (RICS). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων γ**ια την προσέγγιση της αξίας του ασκεπούς τμήματος οικοπέδου σε συνδυασμό την μέθοδο ανάπτυξη (μελλοντική), κτιρίου**.**

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων

τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

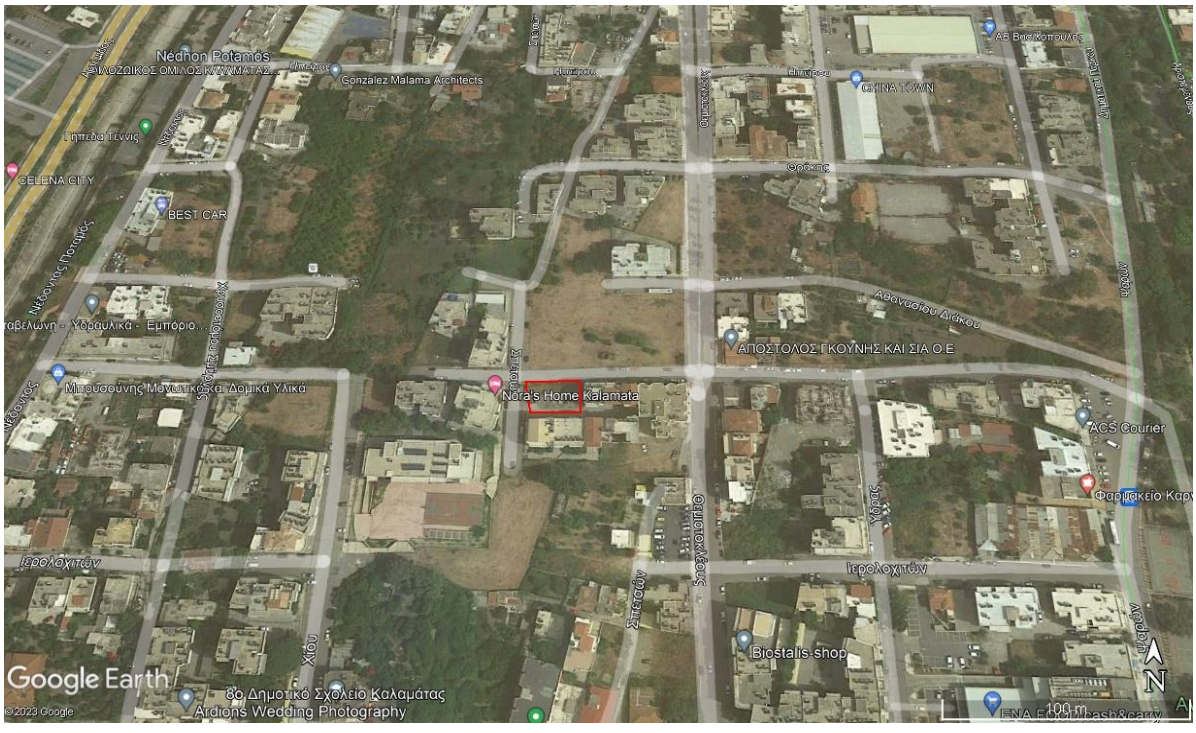
2.11 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία:

1. Το υπ΄αριθμ. 4746/16 Ιουνίου 2006 συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών επί καθέτων τμημάτων και κανονισμού πολυκατοικίας της συμ/φου Καλαμάτας Αναστασίας Ζέρβα.
2. Το υπ΄αριθμ. 2804/27 Φεβρουαρίου 2023 συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων & καθέτων ιδιοκτησιών της συμ/φου Καλαμάτας Αναστασίας Ζέρβα.

3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

3.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



Στη συμβολή των δημοτικών οδών Καποδιστρίου & Σπετσών, ευρυσκόμενο εντός σχεδίου της πόλης της Καλαμάτας Ο.Τ. 497 στην περιοχή «Νησάκι», ανήκει στον ομώνυμο δήμο Καλαμάτας. Βρίσκεται σε απόσταση 1000 μέτρα νότια από το κέντρο της πόλης Οι βασικοί οδικοί άξονες είναι οι δημοτικές οδοί Αριστομένους, Μακεδονίας, Λυκούργου & Νέδοντος. Το μεγαλύτερο τμήμα του ευρύτερου δήμου έχει

χρήσεις οικιστικού χαρακτήρα, ενώ η εμπορική δραστηριότητα περιορίζεται εντός του κεντρικού τμήματος της πόλης όπως η κεντρική πλατεία και οι γύρω από αυτήν δρόμους, η Φαρών, το ιστορικό κέντρο και η παραλιακή οδός Ναυαρίνου. Έχει καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων γίνεται με αστικά λεωφορεία και ιδιωτικά μέσα. Ο συντελεστής δόμησης στα οικιστικά τμήματα της περιοχής είναι από 0,6 έως και 2.4. Ανάλογα με την εκάστοτε περιοχή συναντώνται διαφόρων τύπων κτίρια ήτοι στην πόλη της Καλαμάτας έχουμε από πολυώροφες πολυκατοικίες που ανοικοδομήθηκαν κατά τη δεκαετία του 1960, παλαιές διώροφες τριώροφες κατοικίες και πολυκατοικίες απλής κατασκευής, καθώς και σύγχρονες πολυώροφες πολυκατοικίες. Εντός της πόλης δεν υπάρχουν πολλά αδόμητα οικόπεδα ειδικά έχοντας συντελεστή δόμησης 1.80 ως 2.40. Η ρυμοτομία είναι καλή ενώ δεν εντοπίζεται έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα παρά μόνο πρόβλημα στάθμευσης σε κάποια κεντρικά σημεία. Καταγράφεται ικανοποιητικό απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων τυπικής εργολαβικής κατασκευής, με συγκέντρωση στην περιοχή Νησάκι, Μπαριάμαγα με συνήθεις επιφάνειες 80 – 120 τμ. Η διακύμανση των τιμών των κατοικιών εξαρτάται από τη θέση, τον όροφο την παλαιότητα και την ποιότητα κατασκευής. Στα υπόλοιπα οικιστικά σημεία της πόλης του δήμου οι κατασκευές είναι ως επί το πλείστον διώροφες τριώροφες μέτριας ως καλής κατασκευής και συνήθως 30 ετούς κατασκευής. Πλεονεκτικότερη περιοχή του δήμου η περιοχή που βρίσκεται στο κέντρο της πόλης της Καλαμάτας και η παραλιακή οδός Ναυαρίνου.. Μεσαία περιοχή εμπορικά χαρακτηρίζεται ο υπόλοιπος δήμος με τις οδούς Φαρών, Αθηνών, Μακεδονίας, Νέδοντος, Ψαρών, κ.α. Οικονομικότερη περιοχή του δήμου είναι το τμήμα που βρίσκεται πλησίον της περιοχής Καλυβίων , Αγ. Παρασκευής, Ράχης κ.α.. Βραχυπρόθεσμα δεν υπάρχει πρόβλεψη για σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή.

4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή «Νησάκι», στην συμβολή των οδών Καποδιστρίου & Σπετσών, εντός σχεδίου πόλης Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 497.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από κτίρια κυρίως οικιστικής και λιγότερη εμπορικής χρήσης, σχετικά νεόδμητα. Τα κτήρια που έχουν πρόσωπο στην οδό Καποδιστρίου & Σπετσών που βρίσκεται το ακίνητο είναι κατασκευασμένα κυρίως την δεκαετία 2000-2010. Η ρυμοτομία έχει ολοκληρωθεί και όλοι οι δρόμοι διαθέτουν άσφαλτο.

4.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου γίνεται κυρίως με δημόσια & ιδιωτικά μέσα μεταφοράς με γραμμή αστικού λεωφορείου που εξυπηρετεί την πόλη της Καλαμάτας από την δημοτικές οδούς Μακεδονίας, Λυκούργου και Αρτέμιδος και συνδέεται με την κεντρική πλατεία και την Παραλία. Υπάρχει άμεση πρόσβαση για τα ιδιωτικά μέσα μεταφοράς μέσω της Νέας Εισόδου Καλαμάτας Ηρώων Πολυτεχνείου και επέκταση αυτής με την δημοτική οδό Μακεδονίας που συνδέει το κέντρο της πόλης με την παραλία της πόλης.

4.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα, το όλο οικόπεδο έχει επιφάνεια 2.101,94 μ2 (κατά τους προσκομιζόμενους τίτλους), βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης Καλαμάτας και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και αποτελείται από τέσσερις κάθετες ιδιοκτησίες, με τα τμήματα καθέτων ιδιοκτησιών με ένδειξη 2,3,4, να έχουν κατασκευαστεί αρχικά με την 996/2002 Ο.Α. τα κτίρια 1 & 2 ενώ με την 895/2005 Ο.Α. για τα κτίρια 3 & 4, με την κάθετη με ένδειξη Κάθετη 1 (μελλοντικό κτίριο 3), που εξετάζεται στην παρούσα εκτίμηση να είναι αδόμητη μη υλοποιημένη (η 895/2005 Ο.Α. να μην είναι σε ισχύ), με επιφάνεια 369,57 μ2 και ποσοστό συν/σιας στο όλο οικόπεδο 281/1000 ιδανικά μερίδια. Το τμήμα Κάθετης 1 έχει πρόσωπο νότια με την δημοτική οδό Καποδιστρίου πλάτους 12,00 μέτρα σε μήκος πλευράς 24,50 μέτρων και δυτικά με την δημοτική οδό Σπετσών πλάτους 15,00 μέτρων σε μήκος πλευράς 14,50 μέτρων, στο Ο.Τ. 497 το οποίο περικλείεται από τις δημοτικές οδούς Καποδιστρίου, Σπετσών, Θεμιστοκλέους & Ιερολοχιτών. Οι παραπάνω δημοτικές οδοί είναι ασφαλτοστρωμένες..

4.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη.

Το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης περιοχής «Νησάκι» τομέας ΛΙΧ συντελεστή δόμησης 1.8 κάλυψη 70% ύψος 15.00 μέτρα και αρτιότητα οικοπέδων 200 μ2 Ελάχιστο πρόσωπο 10.00 μέτρα, εντός ΓΠΣ Καλαμάτας ΦΕΚ 77ΑΑΠ/3-5-2011 με χρήση γενική κατοικία.

5 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

5.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Υπάρχει πλήρης ταύτιση σύμφωνα με το προσκομισθέν τίτλο και το τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου. Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εντός περιοχής κτηματολογίου Καλαμάτας και φέρει το Κ.Α.Ε.Κ. 360881807001/1/0

5.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Υπάρχει ταύτιση σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τεχνικά έγγραφα που περιγράφουν το προς εκτίμηση οικόπεδο.

ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

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

6 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου και λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου και τις δεσμεύσεις που απορρέουν από τα περιορισμένα στοιχεία που είχαμε στην διάθεση μας και το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει στην περιοχή της ιδιοκτησίας, το ακίνητο θα εκτιμηθεί ως ασκεπές οικόπεδο, με την χρήση της **μεθόδου αξίας ανάπτυξης πολυόροφου κτιρίου χρήσης κατοικίας.**

6.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων οικοπέδων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης οικοπέδων αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το οικόπεδο που χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Από τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής προκύπτουν ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων ανάλογων χαρακτηριστικών μεταξύ 900 €/τμ – 1100 €/τμ στην επιφάνεια ανάλογα με το μέγεθος, το σχήμα, και την προβολή.

6.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ποσοστό αντιπαροχής στην περιοχή κυμαίνεται απο 20% ως 23% περίπου.

Για τα ακίνητα βρέθηκαν τα εξής στοιχεία:

Διαμέρισμα νεόδμητο Α' ορόφου στην περιοχή Νησάκι, επιφάνειας 109 μ2 πωλείται απο το μεσιτικό γραφείο ASTY Μεσιτικό Γραφείο**,** 272.925 ευρώ ήτοι 2500 Ε/τμ.

Διαμέρισμα Β' ορόφου νεόδμητο επιφάνειας 119 μ2 κοντά στο κέντρο της πόλης περιοχή Νησάκι, πωλείται από Δ & Θ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΕΕ, πρός 320.000 ευρώ ήτοι 2700,00 Ε/τμ

Διαμέρισμα Γ' ορόφου νεόδμητο επιφάνειας 101 μ2 κοντά στο κέντρο της πόλης περιοχή Νησάκι, πωλείται από το μεσιτικό γραφείο Selekt Group, πρός 283.000 ευρώ ήτοι 2800,00 Ε/τμ

Διαμέρισμα Δ' ορόφου νεόδμητο επιφάνειας 101 μ2 στην περιοχή Νησάκι, πωλείται απο το μεσιτικό γραφείο Skouras Real Estate**,** προς 303.000 ευρώ ήτοι ~ 3000 Ε/τμ

Δεδομένου ότι πρόκειται για καθαρά οικιστική περιοχή με συντελεστή δόμησης 1.8 (ισόγειο και τέσσερεις ορόφους), ύψος κτιρίου 15μ εντός σχεδίου πόλης η εμπορική αξία θα υπολογιστεί με την υπολειμματική μέθοδο.

Για τους υπολογισμούς, θεωρείται ως βέλτιστη χρήση, η ανέγερση τετραώροφης οικοδομής με ισόγεο - πυλωτή και υπόγειο. Θεωρούμε ότι το υπόγειο θα αποτελείται από αποθήκες, το ισόγειο-πυλωτη από θέσεις στάθμευσης, και οι τέσσερεις ορόφοι από διαμερίσματα. Οι θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή και οι αποθήκες στο υπόγειο που θα εξυπηρετούν τα διαμερίσματα.

----Τα στοιχεία της μελλοντικής ανάπτυξης είναι:

Επιφάνεια οικοπέδου : 369,57 μ2.

Συντελεστής Δόμησης: 1.80.

Επιτρεπόμενη κάλυψη: 70%.

Υπολειπόμενη (απομένουσα) δόμηση εντός ΣΔ: 665,23 μ2 /1,80 = 369,57 μ2.

Επιτρεπόμενη Κάλυψη Οικοπέδου : σύμφωνα με την απομένουσα δόμηση = Υπ. Δόμησης 166,308 μ2

Κατασκευάζονται:

Υπόγειο: 166,308 μ2.

Ισόγεια πυλωτή: 166,308 μ2.

Α Όροφος: 166,308 μ2.

Β Όροφος: 166,308 μ2.

Γ' Όροφος: 166,308 μ2.

Δ' Όροφος: 166,308 μ2.

Υπολογίζεται ως καθαρή επιφάνεια των διαμερισμάτων και των αποθηκών του υπογείου το 90% της μικτής επιφάνειας.

Για τα νεόδμητα διαμερίσματα Α' ορόφου λαμβάνεται τιμή 2.500 ευρώ/τμ, για τα νεόδμητα διαμερίσματα Β' ορόφου πωλούνται προς 2,700 ευρώ/τμ για τα νεόδμητα διαμερίσματα Γ' ορόφου λαμβάνεται τιμή 2.800 ευρώ/τμ. για τα νεόδμητα διαμερίσματα Δ' ορόφου λαμβάνεται τιμή 3.000 ευρώ/τμ

Η αξία των θέσεων στάθμευσης στην πυλωτή συμπεριλαμβάνεται στην αξία της ανωδομής (ως συστατικά παρακολουθήματα διαμερισμάτων), ενώ οι αποθηκευτικοί χώροι του υπογείου εκτιμώνται με την υλική τους αξία.

Αξία Ανάπτυξης (1)
(166,308 x 0,90 x 2.500) + (166,308 x 0,90 x 2.700) + (166,308 x 0,90 x 2.800) + (166,308 x 0,90 x 3.000) + (166,308 x 0,90 x 550) = 1.728.771,66 ευρώ

Κόστος Άνάπτυξης (2)
(166,308 x 600) + (166,308 x 500) + (166,308 X 1400) + (166,308 X 1400) + (166,308 X 1400) + (166,308 X 1400) = 1.114.262,80 ευρώ.
Οι επαγγελματικές αμοιβές (μελέτης επίβλεψης) συμπεριλαμβάνονται στα ανωτέρω κόστη.

Το επιχειρηματικό κέρδος υπολογίζεται στο 12% επί των πωλήσεων (3)
1.728.771,66. *12% = 207.452,59 ευρώ
Η μικτή αξία οικοπέδου ανέρχεται σε (1) - (2) - (3) = 407.056,27 ευρώ
Από την παραπάνω αξία αφαιρούνται τα λοιπά κόστη που υπολογίζονται στο 12% της καθαρής αξίας του οικοπέδου.
Έτσι, η υπολειμματική αξία του οικοπέδου διαμορφώνεται στο ποσό των
407.056,27 /1,12 ~ 363.443,09 ευρώ (ή 983,42 ευρώ/τμ).
Ως εκ τούτου η Αγοραία Αξία του ακινήτου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 360.000 **€**

6.3 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, και με τις παραδοχές που αναφέρθηκαν, ως οικιστικό αλλά και εν δυνάμει επενδυτικό ακίνητο,, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα για ποσοστό 100% πλήρη κυριότητα σε **360.000 €** **(Τριακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ)**

€ 360.000

Τριακόσιες εξήντα Χιλιάδες Ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Ο εκτιμητής

Παναγιώτης Ηλιόπουλος
Πολιτικός .Μηχανικός Τ.Ε.
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 597



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Χάρτης Περιοχής Ακινήτου



Φωτογραφίες ακινήτου

ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΒΟΡΕΙΑ ΑΠΟΨΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΟΔΩΝ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ & ΣΠΕΤΣΩΝ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΔΥΤΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΣΠΕΤΣΩΝ

