Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.11 14:34:48 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,11/12/2024
Αριθ. Πρωτ.:3512859

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Α. ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΖΕΦΥΡΟΣ ΟΕΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **014797045000**.

Την **11/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4906451**, η από 08/12/2024 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 (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Γηπέδου με εντός αυτού δυο ισόγειες

Βιοτεχνικές αποθήκες

Εκτός οικισμού Αντικαλάμου της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Καλύβα» της Π.Ε. Μεσσηνίας.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

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 ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

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

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

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS ..... - 5 -

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 7 -

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 7 -

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 8 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

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

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... **ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.**

3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... **ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.**

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... **ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.**

3.4.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ..... - 9 -

3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ) ..... - 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 .....

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 10 -

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

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 11 -

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 13 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	05/12/2024
Ημερομηνίες Αυτοψίας	06/12/2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	08/12/2024
Εντολέας	Η εμπορική εταιρεία Α. Ασημάκος Ο.Ε.Ε.
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition)
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο με εντός αυτού δύο ισόγεια βιοτεχνικά κτίσματα (εμπορικές αποθήκες).
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου.
Περιοχή	Εκτός οικισμού Αντικαλάμου της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Καλύβα» επί αγροτικής οδού..
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς για τα επαγγελματικά κτίρια.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων εγγεγραμμένος στο μητρώο του υπουργείου οικονομικών με αριθ. (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). • Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο • Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. • Πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο. .
Εμπορική Αξία	**€ 318.600** **Τριακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες εξακόσια Ευρώ**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εμπορική εταιρεία Α. Ασημάκος Ο.Ε.Ε. που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης»..

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί το ισόγειο κτίσμα 1 με χρήση εμπορική αποθήκη επιφάνειας 600 μ2 και το ισόγειο μεταλλικό κτίσμα 2 με χρήση εμπορική αποθήκη επιφάνειας 99,80 μ2, κατασκευασμένα σε γήπεδο επιφάνειας 9.187,00 μ2 που βρίσκεται εκτός οικισμού τ.κ. Αντικαλάμου της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Καλύβα».

1.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

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

1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εσωτερικής-εξωτερικής αυτοψίας, ήτοι 06/12/2024.

1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

1.7 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.

1.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στα ακίνητα, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Συγκεκριμένα αντλήθηκαν πληροφορίες από τα κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites:

- Μεσιτικό Messinia propertyes τηλ. 2721069702
- Μεσιτικό Αβραμόπουλος τηλ. 2106251015
- www.spitogatos.gr

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων βιοτεχνικών κτιρίων που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης στην κτηματική περιοχή Αντικαλάμου Καλαμάτας και των γύρω από αυτών οικισμών.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή της τιμής πώλησης βιοτεχνικών κτιρίων ανάλογων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

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

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο παρόν εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από το πελάτη.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής ,δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Ο εκτιμητής έχει την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

1.9 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

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).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

Ειδικές Παραδοχές

Σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα τεχνικά έγγραφα και την αυτοψία δεν διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που να εμπίπτουν στον νόμο 4495/2017

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και το όνομα του εκτιμητή και οι τυχών επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή.

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο ακινήτου που αφορά σε χώρο βιοτεχνικής χρήσης εκτιμάται ότι η πλέον κατάλληλες μεθόδους εκτίμησης είναι αυτή της **Μεθόδου συγκριτικών πωλήσεων.**

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.

1.11 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

1. Τεχνική περιγραφή από 16-01-2018 του μηχανικού Ιωάννη Πουρναρά.
2. Το από 12/2017 σχέδιο κατόψεων του μηχανικού Ιωάννη Πουρναρά.
3. Το από 12/2017 τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του μηχανικού Ιωάννη Πουρναρά.

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να γίνει περιγραφή της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου (π.χ. στη προκειμένη περίπτωση σχόλια για την κτηματική περιοχή «Καλύβα» τ.κ. Αντικαλάμου του δήμου Καλαμάτας καθώς και περιγραφή της αγοράς της.
Πρόκειται για περιοχή αγροτική με κύρια καλλιέργεια της ελιάς και χέρσους αγρούς, σε επίπεδο έδαφος σχετικά μακριά από κατοικίες του οικισμού Αντικαλάμου, επί αγροτικής οδού, με καλό οδικό και συγκοινωνιακό δίκτυο, καλή ρυμοτομία σε περιοχή με αρκετά κυρίως βιομηχανικά κτίρια. όπου η μετακίνηση πραγματοποιείται με δημόσια και ιδιωτικά μέσα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε βιομηχανική – βιοτεχνική μακριά από το κέντρο του οικισμού Αντικαλάμου και σε απόσταση 2500 μέτρα νοτιοανατολικά από την κεντρική πλατεία του οικισμού, με πρόσοψη σε ασφαλτοστρωμένη οδό με σχετικά περιορισμένη θέα σε επίπεδο έδαφος. Οι χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή είναι καθαρά βιομηχανικές – βιοτεχνικές με παρουσία βιοτεχνικών κτηρίων. 10-20 ετίας και άνω και ελάχιστα νεότερα .
Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

2.3 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην βιομηχανική περιοχή Αντικαλάμου είναι εύκολη μέσω της κεντρικής Εθνικής οδού Καλαμάτας - Πύλου και της οδού που συνδέει την βιοτεχνική περιοχή με τον περιμετρικό δρόμο της νέας εθνικής οδού Καλαμάτας και πραγματοποιείται με δημόσια και ιδιωτικά μέσα μεταφοράς.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εκτός οικισμού Αντικαλάμου & εντός ΓΠΣ Καλαμάτας όπου ισχύουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης όπως αυτοί ορίζονται :

Αρτιότητα

- Ελάχιστο πρόσωπο 25 μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά κανόνα 6.000m²
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά παρέκκλιση 4.000m²

Όροι δόμησης

- Συντελεστής δόμησης: για γήπεδα 200 τμ + (Ε- 4.000) x 0.02 ≤ 400τμ
- Κάλυψη: Μαχ. 200τμ
- Οικοδομικό σύστημα: ελεύθερη τοποθέτηση-
- Ύψος: 7,5 μ.+1.20μ στέγη, όροφοι: 2
- Αποστάσεις από τα όρια: επαφή με το όριο ή min.: 15.00μ
- Έγκριση δασαρχείου, Υψομετρική Βεβαίωση
- Πολεοδομικά Διατάγματα :

ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ-270/Δ 24/3-5-85) Ν3212/2003 ΦΕΚ Α 308 31-12-2003 &ΦΕΚ 77ΑΑΠ/3-5-2011χρήση βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή

2.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο γήπεδο συνολικής επιφάνειας 9.187.00 μ2. καθώς θεωρούνται κατά κανόνα άρτια όσα γήπεδα που έχουν εμβαδόν 6000 μ2 με πρόσωπο 25 μέτρα. Το γήπεδο έχει βόρεια πρόσωπο με ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό και νότια με αρδευτικό αύλακα και πέραν αυτού με ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό ενώ γύρω συνορεύει με άλλες όμορες ιδιοκτησίες. **ΚΑΕΚ 360310301012/0/0**.
Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Εντός του παραπάνω περιγραφόμενου γηπέδου και σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα έχει κατασκευαστεί αρχικά το ισόγειο κτίσμα 1 με χρήση εμπορική αποθήκη με την υπ. αριθμό. 100/1999 οικοδομική άδεια, επιφάνειας 600 μ2 κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομή και οροφή από πάνελ, ενώ το ισόγειο μεταλλικό κτίριο 2 με χρήση εμπορική αποθήκη, κατασκευασμένο χωρίς οικοδομική άδεια, αλλά τακτοποιημένο με τον Ν 4495/2017. Το γήπεδο είναι οριοθετημένο με μεταλλικό κάγκελο κατά τμήμα και υπόλοιπο από συρμάτινη περίφραξη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/ εξωτερική)

3 Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία όπου διαπιστώθηκε ότι τα υπό εκτίμηση ακίνητα – δύο ισόγεια κτίσματα, ήτοι εμπορικές αποθήκες είναι σε καλή εσωτερική και εξωτερική κατάσταση σε πλήρη λειτουργία.

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα στοιχεία και της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο δεν διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017.

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Προσκομίστηκαν κατόψεις οικοδομική άδεια ανέγερσης και σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο αγροτεμάχιο με το ισόγειο κτίσμα (εμπορική αποθήκη), δεν ήταν δυνατό να διαπιστωθούν αυθαιρεσίες οι χρήσεις που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

4.3 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά οικιστικών ακινήτων, σε εκτός οικισμού Αντικαλάμου αλλά και γειτονικούς οικισμούς όπως Σπερχογείας, Ασπροχώματος κ.α χαρακτηρίζεται σχετικά μέτρια η οποία συνδέεται με την συνεχόμενη οικονομική κρίση αλλά και της δυσμενής φορολογικής πολιτικής των ακινήτων. Κατά την έρευνα κτηματαγοράς δεν εντοπίστηκε κάποια πρόσφατη και αξιόπιστη πραγματική αγοραπωλησία κατοικίας στο εγγύς περιβάλλον του υπό εκτίμηση, ενώ σχετικά μικρή διαπιστώθηκε και η προσφορά αναλόγου τύπου γηπέδων σε περιοχές γύρω τον οικισμό Αντικαλάμου.

4.4 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης βιοτεχνικών κτιρίων αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων, σε περιοχές αντίστοιχες με το εκτιμώμενο :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 2.834 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1998, σε γήπεδο εκτάσεως 11.600 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός οικισμού Αντικαλάμου Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας κοντά στο εκτιμώμενο με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο Hacienda Real Estate τηλ. 2102205683, προς 1. 450.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 511,64 €/μ2.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 1.700 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1987, σε γήπεδο εκτάσεως 4.000 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΟΙΚΙΑ τηλ. 2721128061, προς 950.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 558,82 €/μ2.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 400 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1989, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου πόλης Καλαμάτας περιοχή «Παλιάμπελα» του δήμου Καλαμάτας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο Σταθάς Θεόδωρος τηλ. 2721128008, προς 200.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 500 €/μ2.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο		
		1ο	2ο	3ο		

Περιοχή-Θέση	Αντικάλαμος Καλαμάτας	Αντικάλαμος Καλαμάτας	Καλαμάτας	Καλαμάτας
Εμβαδόν (ανηγμένο)	699.80	2,834.00	1,700.00	400.00
Ζητούμενη τιμή (€)		511,64	558.62	500.00
Πραγματική τιμή (€)				
προσαρμογή (%)		-20%	-20%	-20%
Εμβαδόν (ανηγμένο)	699,80	2.834.00	1.700.00	400.00
		21%	10%	-3%
Κατάσταση/ετοιμότητα	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Προβολή - προσβασιμότητα	Καλή	Καλή	Καλύτερη	μέτρια
προσαρμογή (%)		0%	-5%	4%
Τιμή αναπροσαρμογής		495,26	467,00	403,52
Τελική τιμή (€/τμ)	455.26			
Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση	**455.26 €**			

**Από την στάθμιση συγκριτικών στοιχείων προκύπτει η τιμή 455.26 €/.μ2

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων των δύο ισογείων βιοτεχνικών αποθηκών.

οπότε: Εμπορική αξία των κτιρίων με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας: 699,80 τ.μ. Χ 455.26 € / τ.μ.= 318.590,95 €.

Τελική εμπορική αξία του εκτιμώμενου είναι 318.590,95 € και στρογγυλοποιημένα 318.600 **€.**

ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

€ 318.600

Τριακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες εξακόσια Ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που

να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Ο Εκτιμητής Παναγιώτης Ηλιόπουλος
Πολ. Μηχανικός Τ.Ε.
Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Αεροφωτογραφία με τη θέση του ακινήτου



Φωτογραφίες αυτοψίας

Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Α



Νοτιοδυτική όψη ακινήτου (Επαρχιακή οδός)



Νοτιοδυτική όψη ακινήτου (Επαρχιακή οδός)



Βορειοανατολική όψη βιοτεχνικού κτιρίου (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Ανατολική όψη βιοτεχνικού κτιρίου (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Βορειοδυτική άποψη βιοτεχνικών κτιρίων (από την αγροτική οδό)

