Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.11 14:34:52 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.:3512862

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 **4906459**, η από 09/12/2024 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

Γήπεδο με εντός αυτού επαγγελματικά κτίρια

Εκτός οικισμού Σπερχογείας της Τ.Κ. Σπερχογείας του δήμου Καλαμάτας επί αγροτικής οδού στην θέση «Ρίνα» 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 ..... - 8 -

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

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

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

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 8 -

3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 8 -

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... - 9 -

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 .....ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -

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

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 13 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	06/12/2024
Ημερομηνίες Αυτοψίας	08/12/2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	09/12/2024
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 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition)
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο με εντός αυτού επαγγελματικά κτίρια
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου .
Περιοχή	Εκτός οικισμού Σπερχογείας της Τ.Κ. Σπερχογείας του δήμου Καλαμάτας επί αγροτικής οδού στην θέση «Ρίνα» της Π.Ε. Μεσσηνίας
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς για τα βιοτεχνικά κτήρια.
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	**€ 193.200** **Εκατό ενενήντα τρείς χιλιάδες διακόσια Ευρώ**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η 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 αποτελούν τρία ισόγεια κτίσματα επιφάνειας 30,00 μ2, 190,00 μ2 και 240,00 μ2 αντίστοιχα με χρήση εμπορικές αποθήκες, κατασκευασμένα με τις 47/2002 και 881/2004 οικοδομικές άδειες, σε γήπεδο επιφάνειας 5.004,50 μ2 που βρίσκεται εκτός οικισμού τ.κ. Σπερχογείας της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Ρίνα» επί αγροτικής οδού..

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 9th 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 αυτοψίας, ήτοι 08/12/2024.

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 μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο, 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
- www.spitogatos.gr

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων κτιρίων με παρόμοια χαρακτηριστικά εντός αναδασμού - βιομηχανικής περιοχής Αντικαλάμου, Ασποχώματος & Σπερχογείας που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή της τιμής πώλησης των συγκριτικών στοιχείων επαγγελματικών ακινήτων.

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 έγγραφα και την αυτοψία δεν διαπιστώθηκαν εμφανής 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

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του Red Book (RICS).. Για την προσέγγιση της αξίας του οικοπέδου χρησιμοποιείται η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.**

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. Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης με αριθμό 3361/ 07 Δεκεμβρίου 2023 της συμβολαιογράφου Οιτύλου Λακωνίας Ελένης Τσοντάκη.

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 βιομηχανική περιοχή Σπερχογείας) καθώς και περιγραφή της αγοράς της.

Πρόκειται για περιοχή του αναδασμού Σπερχογείας η οποία με την ισχύει του ΓΠΣ Καλαμάτας χαρακτηρίστηκε με το ΦΕΚ 77ΑΑΠ/3-5-2011 νότια της εθνικής οδού Καλαμάτας Πύλου και 50 μέτρα από αυτή ως βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή με παρουσία πολλών βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, με καλό οδικό και συγκοινωνιακό δίκτυο, καλή ρυμοτομία με σύνδεση σε δίκτυα παροχής με παρουσία εγκαταστάσεων όπως επεξεργασίας αγροτικών προϊόντων, ποτών, συνεργεία βαρέων οχημάτων κ.α. 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 Σπερχογείας και σε απόσταση 2000 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 Σπερχογείας 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 Σπερχογείας & 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 Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων των Χονδρεμπορίου και Επαγγελματικών εγκαταστάσεων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης".

2.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο γήπεδο συνολικής επιφάνειας 5.004.50 μ2. καθώς θεωρούνται κατά κανόνα άρτια όσα γήπεδα που έχουν εμβαδόν 6000 μ2 (κατά παρέκκλιση 4000 μ2), με πρόσωπο 25 μέτρα. Το γήπεδο έχει βόρεια πρόσωπο με χωμάτινη αγροτική οδό και νότια με αρδευτικό αύλακα και πέραν αυτού με χωμάτινη αγροτική οδό ενώ γύρω συνορεύει με άλλες όμορες ιδιοκτησίες. **ΚΑΕΚ 362400304015/0/0**
Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Εντός του παραπάνω περιγραφόμενου γηπέδου έχουν κατασκευαστεί τρία κτίρια, ήτοι 30,00 μ2, 190,00 μ2 και 240,00 μ2, τα οποία έχουν ανεγερθεί με τις 47/2002 και 881/2004, οικοδομικές άδειες αντίστοιχα, κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, οπτοπλινθοδομή, μεταλλικό σκελετό και πλαγιοκάλυψη από πάνελ και στέγη από πάνελ. Το γήπεδο είναι οριοθετημένο με μανδρότοιχο από μπετόν με μεταλλικό κάγκελο και τμήμα από συρμάτινη περίφραξη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/ εξωτερική)

Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία όπου διαπιστώθηκε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι σε μέτρια κατάσταση, κενό εκτός λειτουργίας. Η εσωτερική κατάσταση λαμβάνεται ως επαρκώς συντηρημένη.

3 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

3.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο του ακινήτου και της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο δεν διαπιστώθηκαν εμφανείς αυθαιρεσίες που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017

ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Δεν προσκομίστηκαν τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και σύμφωνα με την εσωτερική & εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στα δύο μεταλλικά βιοτεχνικά κτήρια δεν διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017, πέραν πιθανόν κάποιες ανοικτές επεκτάσεις μεταλλικών στεγάστρων.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

3.2 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 Σπερχογείας αλλά και γειτονικούς οικισμούς όπως Αντικαλάμου, 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 ανάλογου τύπου γηπέδων σε περιοχές γύρω τον οικισμό Σπερχογειάς.

3.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης βιοτεχνικών-επαγγελματικών 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 1.000 μ2, κατασκευασμένο το έτος 2000, σε γήπεδο εκτάσεως 4.000 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου-οικισμού Μελιγαλά του δήμου Οιχαλίας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΟΙΚΙΑ τηλ. 2721128061, προς 350.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 350 €/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	Σπερχογεία Καλαμάτας	Αντικάλαμος Καλαμάτας	Καλαμάτας	Μελιγαλάς Οιχαλίας

Εμβαδόν (ανηγμένο)	460.00	2,834.00	1,700.00	1,000.00	
Ζητούμενη τιμή (€)		511,64	558,82	350	
Πραγματική τιμή (€)					
προσαρμογή (%)		-20%	-20%	-20%	
Εμβαδόν (ανηγμένο)	460,00	2.834.00	1.700.00	1.000.00	
		20%	11%	5%	
Κατάσταση/λειτουργικότητα	Μέτρια	Καλή	Καλή	Μέτρια	
προσαρμογή (%)		-10%	-3%	10%	
Προβολή - προσβασιμότητα	Καλή	Καλή	Καλή	μέτρια	
προσαρμογή (%)		0%	0%	10%	
Τιμή αναπροσαρμογής		435,36	473.82	351,00	
Τελική τιμή (€/τμ)	420.06				
Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση	**420.06 €**				

**Από την στάθμιση συγκριτικών στοιχείων προκύπτει η τιμή 420.06 €/.μ2

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων των δύο ισογείων βιοτεχνικών κτιρίων και ενός ακόμη χωρίς χρήση.

οπότε: Εμπορική αξία του γηπέδου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας: 460,00 τ.μ. Χ 420.06 € / τ.μ.= 193.227,60 €.

Τελική εμπορική αξία του εκτιμώμενου είναι 193.227,60 € & στρογγυλοποιημένα **193.200 €.**

4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

€ 193.200

Εκατό ενενήντα τρείς χιλιάδες διακόσια 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 πιστοποιημένος εκτιμητής Παναγιώτης Ηλιόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε.
Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597

PANAGIOTIS ILIOPOULOS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος 9287
Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR/7510030235PI

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Αεροφωτογραφία με τη θέση του ακινήτου



Φωτογραφίες αυτοψίας

Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Α



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Α



Βορειοδυτική όψη βιοτεχνικού κτιρίου Α (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Β



Νοτιοδυτική όψη βιοτεχνικού κτιρίου Β (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Βόρεια γενική άποψη βιοτεχνικών κτιρίων (από την αγροτική οδό)

