Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Μ. Κωνσταντοπούλου
Τηλέφωνο: 2103382205
Fax: 2103617217
E-mail: mkonstadopoulou@hotmail.com

Αθήνα, 29/11/2016
Αριθ. Πρωτ.:57512/2016

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στη μερίδα της Εταιρείας με την επωνυμία «DNCK ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», δ.τ. «DNCK ΑΞΕΤΕ», και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 140707401000.

Ανακοινώνεται ότι την **29/11/2016** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 831982,** η από 30/9/2016 Έκθεση Εκτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών Ιωάννη Σκουτάκη & Κων/νου Στρίγγλου.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Κεντρικού Τομέα (Αρ. Πρωτ. 2331/2016 σχετ. 20062/2016).

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Αριθμός έκθεσης 7/30-9-2016

Αντικείμενο Εκτίμησης	:	Η αξία ακινήτου (πολυκατοικία με υπόγειο και μετά του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 360882147004), το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κρήτης 52 και Παπανικολάου, στο Ο.Τ. 70 στην περιοχή «Ανατολική Παραλία» της Δημοτικής Ενότητας του Δήμου Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.
Την εκτίμηση ζήτησαν	:	Οι Νικήτας Δημόπουλος, Αικατερίνη Δημόπουλου, Χρήστος Δημόπουλος, Αθανασία Δημοπούλου.
Κρίσιμος Χρόνος	:	**10 Αυγούστου 2016**
Ημερομηνία Σύνταξης	:	30- Σεπτεμβρίου 2016
Αιτία Εκτίμησης	:	Εισφορά ακινήτου για τη σύσταση Εταιρείας
Εκτιμηθείσες Αξίες (€)	:	

ΙΣΟΓΕΙΟ	
Γραφείο 1 / Κατάστημα	76.000
Γραφείο 2 / Κατάστημα	93.000
Γραφείο 3 / Κατάστημα	46.000
Γραφε ο 4 / Κατάστημα	38.000
Διαμέρισμα ισογείου	47.000
Α' ΟΡΟΦΟΣ	
Α1 Διαμέρισμα 1	112.000
Α2 Διαμέρισμα 2	116.000
Α1 Διαμέρισμα 3	113.000
Β' ΟΡΟΦΟΣ	
Β1 Διαμέρισμα 1	118.000
Β2 Διαμέρισμα 2	121.000
Β1 Διαμέρισμα 3	118.000
Γ' ΟΡΟΦΟΣ	
Γ1 Διαμέρισμα 1	23.000
Γ2 Διαμέρισμα 2	127.000
Γ3 Διαμέρισμα 3	124.000
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ	**1.372.000 €**

Στις υπολογισθείσες αξίες των ιδιοκτησιών της ανωδομής έχουν ληφθεί υπόψη και έχουν συμπεριληφθεί οι αποθήκες του υπογείου Υ1, Υ2, Υ3, ... έως Υ12 και οι κοινόχρηστοι χώροι.

Πιστοποιημένοι Εκτιμητές (Ν.4152/2013, Παρ. Γ,)	:	Ιωάννης Σκουτάκης, Α.Μ. 8 Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Φυσικών Προσώπων REV (Recognized European Valuer) - GR/AVAG/2018/127 Κωνσταντίνος Στρίγγλος, Α.Μ. 9 Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικών Προσώπων REV (Recognized European Valuer) - GR/AVAG/2018/127
Στοιχεία Επικοινωνίας	:	210899785, 6944160417, iskout@tee.gr

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΚΟΥΤΑΚΗΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ-R.E.V.
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧ. - Τ.Ε.Ε. 47036
ΛΑΜΠΡΟΥ ΠΟΡΦΥΡΑ 36 - ΒΟΥΛΑ 16673
ΚΙΝ.: 6944160417 e-mail: iskout@tee.gr
Α.Φ.Μ.: 042600892 - Δ.Ο.Υ.: ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Πίνακας Περιεχομένων

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3

1.1 Γενικά 3

1.2 Παραδοχές & θεωρήσεις 3

1.3 Στοιχεία υπόθεσης 4

1.4 Περιγραφή εκτιμωμένου 5

1.5 Χαρακτηριστικά περιοχής 12

2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 13

2.1 Στοιχεία από την έρευνα της κτηματαγοράς 13

2.2 Στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού Υπ.Οικ. 15

3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 15

3.1 Εκτίμηση με βάση τη συγκριτική μέθοδο (comparative method) & τα στοιχεία από την κτηματαγορά 15

4 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 18

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στον υπολογισμό της κατά τις **10 Αυγούστου 2016**, εμπορικής αξίας ακινήτου (πολυκατοικία με υπόγειο και μετά του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 360882147004), το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κρήτης 52 και Παπανικολάου, στο Ο.Τ. 70 στην περιοχή «Ανατολική Παραλία» της Δ.Ε. και Δήμου Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.

Την έκθεση εκτίμησης ζήτησαν οι Νικήτας Δημόπουλος, Αικατερίνη Δημόπουλου, Χρήστος Δημόπουλος και Αθανασία Δημοπούλου από τους πιστοποιημένους εκτιμητές:

- Ιωάννη Σκουτάκη, Πολιτικό Μηχανικό - Πιστοποιημένο Εκτιμητή με αρ. μητρώου 8 του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών – Φυσικών Προσώπων, με αναγνώριση Recognized European Valuer (REV) του Ευρωπαϊκού Οργανισμού TEGoVA, με αρ. μητρώου, REV-GR/AVAG/2018/127
- Κωνσταντίνο Στρίγγλο, Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. - Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Υπεύθυνο της εταιρείας KMSC – Κων/νος Στρίγγλος Τεχνική Οικοδομική Μελετητική Ε.Π.Ε. - με αρ. μητρώου 9 του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών – Νομικών Προσώπων, με αναγνώριση Recognized European Valuer (REV) του Ευρωπαϊκού Οργανισμού TEGoVA (αρ. μητρώου, REV-GR/AVAG/2018/95.

Ως σκοπός για την εκτίμηση αναφέρθηκε η εταιρική χρήση και η εισφορά του ακινήτου σε Εταιρεία.

Η έκθεση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις αρχές αποτιμητικής που ορίζονται στο Ν. 2190/1920 και στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards, EVS) της Ευρωπαϊκής Ομάδας Εκτιμητικών Οργανισμών (The European Group of Valuers' Association, www.tegova.org). Στην εν λόγω υπόθεση η αποτίμηση της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου έγινε με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) θεωρώντας αυτή ως την πιο πρόσφορη για την περίπτωση.

Για την εκτίμηση ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που δόθηκαν στους εκτιμητές και τα στοιχεία που προέκυψαν από την αυτοψία και από την έρευνα της κτηματαγοράς. Την αυτοψία πραγματοποίησε ο Ιωάννης Σκουτάκης 22 Ιουνίου 2016.

Ως βάσεις για την εκτίμηση αποτέλεσαν η Αγοραία (ή Εμπορική) και η Εύλογη Αξία όπως αυτές ορίζονται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS, European Valuation Standards) της Ευρωπαϊκής Ομάδας Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations – www.tegova.org) που αναφέρονται στη συνέχεια:

Αγοραία Αξία: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Εύλογη Αξία: «Η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφαση τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους»

1.2 Παραδοχές & θεωρήσεις

Η εκτίμηση εκπονήθηκε θεωρώντας τα ακόλουθα:

- Το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών (υποθήκες, προσημειώσεις κατασχέσεις και διεκδικήσεις) όπως προκύπτει από τη βεβαίωση της 21-9-2016 της δικηγόρου Ανθούλας Βασ. Τσιαπραλή και το σχετικό Πιστοποιητικό του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας που επισυνάπτεται στο Παράρτημα
- Κατά την εκτίμηση δεν ελήφθησαν υπόψη δαπάνες και φόροι που προκύπτουν από μεταβίβαση ή εισφορά του ακινήτου καθώς και από τακτοποίηση πολεοδομικών υπερβάσεων.
- Οι εντολοδόχοι έχουν μεριμνήσει για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που δόθηκαν στους

εκτιμητές για τη σύνταξη της εν λόγω έκθεσης εκτίμησης.
- Οι εκτιμητές δεν προβαίνουν σε μετρήσεις εμβαδών και διαστάσεων του ακινήτου.
- Δεν υφίσταται ζητήματα ρύπανσης και μόλυνσης του ακινήτου και του γειτονικού περιβάλλοντος κατά την τρέχουσα και κατά την παρελθούσα περίοδο.
- Το ακίνητο είναι στατικά επαρκές και θέρμο- και ήχο- μονωμένο σύμφωνα με τους πολεοδομικούς και ενεργειακούς κανονισμούς.
- Οι εκτιμητές δεν προβαίνουν σε ελέγχους λειτουργίας δικτύων ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, τηλεφωνίας, ύδρευσης, αποχέτευσης και λοιπών εγκαταστάσεων που κρίνονται απαραίτητες για τη λειτουργία του ακινήτου.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου έχουν ληφθεί υπόψη οι επιφάνειες που αναφέρονται στα προσκομισθέντα.

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον συνεχιζόμενης οικονομικής ύφεσης που οι επιπτώσεις της στην κτηματαγορά και στην υπόλοιπη οικονομία δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως. Υπάρχει στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Ως εκ τούτου οι αποτιμώμενες αξίες ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφίσταται η προσοχή των χρηστών της έκθεσης στο γεγονός αυτό.

Η εκτιμητική έκθεση παρέχεται για τον σκοπό που ζητήθηκε για την αποκλειστική χρήση των εντολέων, για κάθε νόμιμη χρήση και ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη έναντι τρίτων.

Ο εκτιμητής δεν έχει οικονομικό συμφέρον επί της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας.

Οι πολεοδομικές υπερβάσεις έχουν ή θα ολοκληρωθούν από τον υπεύθυνο Μηχανικό του έργου της ρύθμισης.

1.3 Στοιχεία υπόθεσης

Τα στοιχεία που δόθηκαν για την εκτίμηση είναι:
1. Το υπ' αρ. 3.433/30 Ιουνίου 2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του οικοπέδου της συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ευανθίας Κορκολιάκου - Ηλιοπούλου.
2. Αντίγραφο της υπ' αρ. 836/2005 άδειας οικοδομής της Δ/νσης ΠΕΧΩ και Πολεοδομίας Καλαμάτας, Νομαρχίας Μεσσηνίας.
3. Διάγραμμα δόμησης που φέρεται ότι συντάχθηκε τον Ιανουάριο 2015 στο πλαίσιο της ρύθμισης αυθαιρέτων χώρων του Ν. 4178/2013.
4. Σχέδια κατόψεων του κτιρίου.
5. Τεχνική Έκθεση της πολιτικού μηχανικού Αθανασίας Δημοπούλου με θέμα: «Ρύθμιση αυθαιρέτων χώρων επί τριώροφου οικοδομής με Pilotis και υπόγειο με το Ν.4178/13 και Ν.3843/10» (βλ. Παράρτημα).
6. Συγκεντρωτικός πίνακας με τις επιμέρους ιδιοκτησίες της εκτιμώμενης πολυκατοικίας, τις αρχικές και τρέχουσες χρήσεις και τον επιμερισμό των αρχικών και υφιστάμενων εμβαδών.
7. Πίνακας της 9ης Αυγούστου 2016 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Στείρου στον οποίο αναφέρονται οι αντικειμενικές αξίες των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου και η αναφορά των δικαιωμάτων και ποσοστών των κυρίων και επικαρπωτών αυτών.
8. Βεβαίωση ελέγχου βαρών της 21/9/2019 της δικηγόρου Ανθούλας Βασ. Τσιαπραλή και το υπ' αρ. 979/15-9-2016 Πιστοποιητικό του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας (βλ. Παράρτημα).

1.4 Περιγραφή εκτιμωμένου

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελείται από το οικόπεδο με την επί αυτού τετραώροφη πολυκατοικία και βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του Ο.Τ. 70 του Δήμου Καλαμάτας. Το Ο.Τ. 70 ορίζεται από τις οδούς Κρήτης, Ηρώων, Παπανικολάου και Βουλγαροκτόνου.

Η θέση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο φέρει το τοπωνύμιο Μπαράμαγα ή Κοροκλωνού, βρίσκεται στην περιοχή της Ανατολικής Παραλίας του Δήμου Καλαμάτας και σε ευθεία απόσταση απέχει περί τα:

- 1.500 Μ νοτιοανατολικά από το κέντρο και την κεντρική πλατεία της Καλαμάτας
- 290 Μ βόρεια από την παραλιακή λεωφόρο Ναυαρίνου
- 830 Μ ανατολικά από το Λιμάνι



Εικόνα 1: Κατά προσέγγιση χωροθέτηση του εκτιμώμενου ακινήτου στην περιοχή

Το οικόπεδο του ακινήτου έχει ΚΑΕΚ 360882147004, εμβαδόν **1.023,85 Μ2**, οριζόντια επίπεδη επιφάνεια και είναι διαμπερές με προσόψεις:

- 39,63 Μ με βορινό προσανατολισμό επί της οδού Κρήτης (πλάτους 20 Μ)
- 21,61 Μ με νότιο προσανατολισμό επί της οδού Παπανικολάου (πλάτους 10 Μ)

Πολεοδομικά το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλης Καλαμάτας, στον Τομέα IV. Τα κατά κανόνα όρια της αρτιότητας ορίζουν εμβαδόν 400 Μ2 και πρόσωπο 15 Μ και το οικόπεδο είναι κατά κανόνα (δις) άρτιο και οικοδομήσιμο και έχει Σ.Δ. 0,6.

Η πολυκατοικία κατασκευάστηκε με την υπ' αρ. 836/2005 οικοδομική άδεια ως «Νέα τριώροφη οικοδομή με πυλωτή & υπόγειο» αποτελούμενη από οριζόντιες ιδιοκτησίες που συστήθηκαν με την υπ' αριθμό 4.373/22-12-2005 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Καλαμάτας με έδρα τη Βέργα, Ευανθίας Κορκαλιάκου. Το ακίνητο υπήχθη στους Ν. 3843/2010 και Ν. 4178/2013 με σκοπό τη ρύθμιση των πολεοδομικών υπερβάσεων και στην τρέχουσα κατάσταση αποτελείται από τις πιο κάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες που φαίνονται στους Πίνακες 1 - 5:

Πίνακας 1: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ							
Περιγραφή	Ιδιοκτήτης	Δικαίωμα	Αρχικό Εμβαδόν Χώρου	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Χώρου	Τρέχον Συνολικό Εμβαδόν Μ2	Τρέχουσα χρήση	Παρατηρήσεις
Αποθήκη Υ1	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	21,33		12,87		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ2	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	20,65		15,44		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ3 - Λεβητοστάσιο	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	13,68		12,81		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ4	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	16,25		10,36		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ5	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	19,58	30,81	50,59		Ρύθμιση Ν.4178/2013 Αρ. υπαγωγής: 2167397
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ6	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	19,66		18,80		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					

Πίνακας 1 (συνέχεια): ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ							
Περιγραφή	Ιδιοκτήτης	Δικαίωμα	Αρχικό Εμβαδόν Χώρου	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Χώρου	Τρέχον Συνολικό Εμβαδόν Μ2	Τρέχουσα χρήση	Παρατηρήσεις
Αποθήκη Υ7	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	14,25		15,81		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ8	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	9,86		11,09		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ9	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	15,65		13,67		
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ10	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	17,05	11,14	26,26	Αποθήκη	Ρύθμιση Ν.4178/2013 Αρ. υπαγωγής: 2167327
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ11	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%		15,40	18,33		Ρύθμιση Ν.4178/2013 Αρ. υπαγωγής: 2167336
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Αποθήκη Υ12	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%		9,28	15,09		Ρύθμιση Ν.4178/2013 Αρ. υπαγωγής: 2167334
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Κοινόχρηστοι Υπογείου			50,27		62,86		

Πίνακας 2: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ							
Περιγραφή	Ιδιοκτήτης	Δικαίωμα	Εμβαδόν Αρχικού Χώρου	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Χώρου	Τρέχον Συνολικό Εμβαδόν M2	Τρέχουσα χρήση	Παρατηρήσεις
Γραφείο 1 / Κατάστημα	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	52,54 (24,69 + 27,85)	52,54	52,54	Γραφείο/ Κατάστημα	Ρύθμιση Ν.3843/2010. Αλλαγή χρήσης στάθμευσης κλειστής θέσης 1 & 2 σε γραφείο / κατάστημα Αρ. υπαγωγής: 1285/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Γραφείο 2 / Κατάστημα	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%	64,30 (42,76 + 21,54)	64,30	64,30	Γραφείο / Κατάστημα	Ρύθμιση Ν.3843/2010. Αλλαγή χρήσης στάθμευσης κλειστής θέσης 3 & 4 σε γραφείο / κατάστημα Αρ. υπαγωγής: 1282/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Γραφείο 3 / Κατάστημα	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%	31,98	31,98	31,98	Γραφείο/ Κατάστημα	Ρύθμιση Ν.3843/2010. Αλλαγή χρήσης Pilotis σε γραφείο / κατάστημα Αρ. υπαγωγής: 1365/16-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Γραφείο 4 / Κατάστημα	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%	26,60	26,60	26,60	Γραφείο / Κατάστημα	Ρύθμιση Ν.3843/2010. Αλλαγή χρήσης Pilotis σε γραφείο / κατάστημα Αρ. υπαγωγής: 1431/20-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
				175,42	175,42		
Διαμέρισμα ισογείου	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%	77,73	**77,73**	**77,73**	Κατοικία	Ρύθμιση Ν.3843/2010. Αλλαγή χρήσης Pilotis σε διαμέρισμα ισογείου Αρ. υπαγωγής: 1287/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%					
Κοινόχρηστοι Ισογείου			18,02		**18,02**		

Τα γραφεία / καταστήματα 1 και 3 του ισογείου αποτελούν μια ενιαία λειτουργική ενότητα.
Τα γραφεία / καταστήματα 2 και 4 του ισογείου αποτελούν μια ενιαία λειτουργική ενότητα.
Το διαμέρισμα του ισογείου είναι ημιτελές.

Πίνακας 3: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ								
Περιγραφή	Ιδιοκτήτης	Δικαίωμα	Αρχικό Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης (από την Άδεια)	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Η/Υ Χώρου	Τρέχον Εμβαδόν Ιδιοκτησίας Μ2	Τρέχον Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης	Τρέχουσα χρήση	Παρατηρήσεις
Α1 Διαμέρισμα 1	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	61,10	15,41	71,70	56,29	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1230/8-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
Α2 Διαμέρισμα 2	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	60,12	14,42	73,52	59,10	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1231/8-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
Α3 Διαμέρισμα 3	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	60,80	11,12	71,48	60,36	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1229/8-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
			182,02	**40,95**	**216,70**	**175,75**		
Κοινόχρηστοι Α' Ορόφου			22,53			**28,80**		

Πίνακας 4: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Β' ΟΡΟΦΟΥ								
Περιγραφή	Ιδιοκτήτης	Δικαίωμα	Αρχικό Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης (από την Άδεια)	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Η/Υ Χώρου	Τρέχον Εμβαδόν Ιδιοκτησίας Μ2	Τρέχον Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης	Τρέχουσα χρήση	Παρατηρήσεις
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%						
Β1 Διαμέρισμα 1	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ 50%	61,10	15,41	71,70	56,29	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1232/8-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
Β2 Διαμέρισμα 2	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	60,12	14,42	73,52	59,10	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1283/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
Β3 Διαμέρισμα 3	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	60,80	11,12	71,48	60,36	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1284/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
			182,02	**40,95**	**216,70**	**175,75**		
Κοινόχρηστοι Β' Ορόφου			22,53			**28,80**		

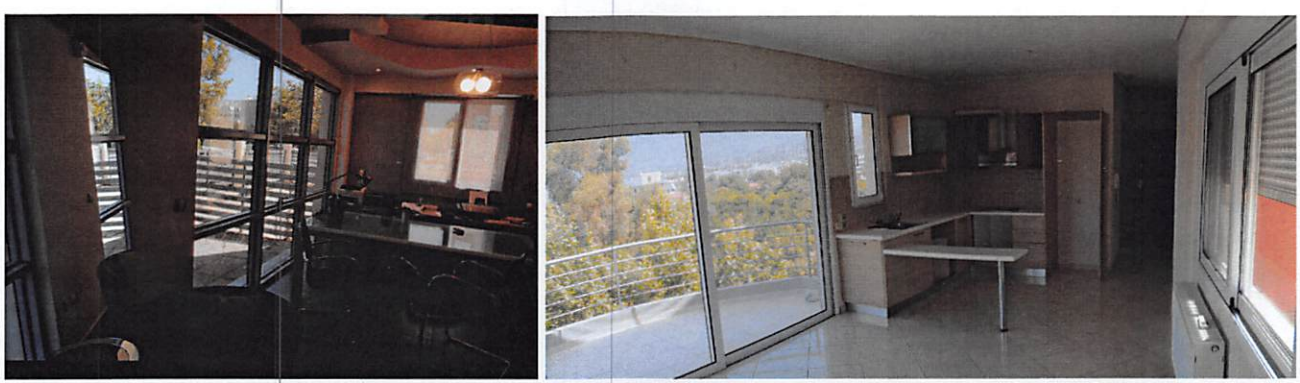
Πίνακας 5: ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Γ' ΟΡΟΦΟΥ								
Περιγραφή	Ιδιοκτήτης	Δικαίωμα	Αρχικό Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης (από την Άδεια)	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Η/Υ Χώρου	Τρέχον Εμβαδόν Ιδιοκτησίας Μ2	Τρέχον Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης	Τρέχουσα χρήση	Παρατηρήσεις
Γ1 Διαμέρισμα 1	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	61,10	15,41	71,70	56,29	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1286/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
Γ2 Διαμέρισμα 2	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	60,12	14,42	73,52	59,10	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1281/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
Γ3 Διαμέρισμα 3	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	60,80	11,12	71,48	60,36	Κατοικία	Ρύθμιση Ν. 3843/2010 Αρ. υπαγωγής: 1280/10-12-2010
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
	ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ 50%						
			182,02	**40,95**	**216,70**	**175,75**		
Κοινόχρηστοι Γ' Ορόφου			22,53			**28,80**		

Το κτίριο είναι σύγχρονο έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και διαθέτει υλικά καλής ποιότητας. Το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο έχει δάπεδο με επικάλυψη από πλάκες μαρμάρου, σπατουλαρισμένη τοιχοποιία και υδραυλικό ανελκυστήρα. Τα διαμερίσματα διαθέτει θωρακισμένες πόρτες εισόδου, δάπεδα με κεραμικές εφυαλωμένες πλάκες, σπατουλαρισμένη τοιχοποιία, μονοσωλήνιο σύστημα θέρμανσης με κεντρικό καυστήρα πετρελαίου, αυτονομία, θερμαντικά σώματα τύπου πάνελ, ηλιακούς θερμοσίφωνες, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου βαρέως τύπου με ηλεκτροκίνητα ρολά, ντουλάπες κλπ. Οι χώροι των γραφείων / καταστημάτων του ισογείου έχουν δάπεδο επικαλυμμένο με γρανιτόπλακες και περίτεχνη ψευδοροφή με ενσωματωμένα φωτιστικά στοιχεία. Οι εξωτερικοί χώροι έχουν καλυφθεί με πλάκες και ο ακάλυπτος με βιομηχανικό δάπεδο.

Τα διαμερίσματα έχουν καλή θέα προς το Βορρά και προς το Νότο και βλέπουν σε εκτάσεις πρασίνου ενώ από ορισμένα διαμερίσματα οριακά διακρίνεται η θάλασσα η θέα της οποίας παρεμποδίζεται από τις πολυκατοικίες της παραλιακής ζώνης.



Εικόνα 2: Άποψη ακινήτου από την οδό Κρήτης (αριστερά) και την οδό Παπανικολάου (δεξιά)



Εικόνα 3: Τυπική άποψη εσωτερικού χώρου ισογείου (αριστερά) και λοιπής ανωδομής (δεξιά)

1.5 Χαρακτηριστικά περιοχής

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε περιοχή γενικής κατοικίας που επικρατεί ο οικιστικός χαρακτήρας. Η θέση του ακινήτου φέρει το τοπωνύμιο «Μπαριάμαγα ή Κορόκλωνου» και ανήκει στην περιοχή «Ανατολική Παραλία» η οποία θεωρείται από τις πιο καλές της Καλαμάτας για κατοικία γιατί είναι παραλιακή και περιοχή επέκτασης που έχει αναπτυχθεί τα τελευταία χρόνια και έχει καλή ρυμοτομία και σύγχρονες κατασκευές. Στη γειτονιά του εκτιμώμενου ακινήτου βρίσκονται σχολικά κτίρια όλων των βαθμίδων και περί τα 300 Μ ανατολικά το Εθνικό Στάδιο Καλαμάτας. Η οδός Κρήτης αποτελεί κύρια οδική αρτηρία της περιοχής που κατά την καλοκαιρινή περίοδο παρουσιάζει αυξημένη κίνηση αυτοκινήτων γιατί αποτελεί εναλλακτική παρακαμπτήριο της παραλιακής λεωφόρου Ναυαρίνου και επιβαρύνεται ο οικιστικός χαρακτήρας των ακινήτων κατά μήκος της οδού. Ο δρόμος αυτός παρουσιάζει τη μεγαλύτερη εμπορικότητα στο δυτικό του τμήμα και ιδιαίτερα μεταξύ των οδών Αριστομένους και Ακρίτα και στη συνέχεια η εμπορικότητα φθίνει. Η περιοχή εξυπηρετείται από αστικά λεωφορεία που διέρχονται από την παραλιακή λεωφόρο Ναυαρίνου σε απόσταση 300 Μ νότια από το εκτιμώμενο.

2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Στοιχεία από την έρευνα της κτηματαγοράς

Κατά την τρέχουσα περίοδο συνεχίζεται η οικονομική ύφεση που άρχισε σταδιακά να εκδηλώνεται στην κτηματαγορά από το 2008. Όλη αυτή την περίοδο υπάρχει περιορισμένη χρηματοδότηση και ρευστότητα και παρατηρούνται μεγάλες διακυμάνσεις στις ζητούμενες τιμές. Σε αυτό το περιβάλλον οι πράξεις είναι ελάχιστες, η αγορά τηρεί στάση αναμονής και πολλά από τα στοιχεία που ανακοινώνονται βασίζονται κυρίως σε ζητούμενες και εκτιμώμενες τιμές.

Από την έρευνα στην τοπική κτηματαγορά προέκυψε ότι μεγάλο ποσοστό νεόδμητων ή με μικρή παλαιότητα διαμερισμάτων έχουν τιμές που κυμαίνονται μεταξύ 1.300 – 1.800 €/Μ2 αλλά υπάρχουν και πολλές περιπτώσεις ακινήτων με τιμές έξω από το εύρος αυτό. Οι υψηλότερες τιμές ισχύουν για ακίνητα ακινήτων που βρίσκονται σε ιδιαίτερα καλές θέσεις ή / και έχουν θέα προς τη θάλασσα (π.χ. επί της παραλιακής οδού Ναυαρίνου καθώς και στις οδούς Ακρίτα, Μεγάλου Αλεξάνδρου, Ηρώων). Από παρουσίαση της 20ης/2/2016 της ημερίδας του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής αναφέρθηκε ότι οι τιμές νεόδμητων διαμερισμάτων που βρίσκονται εντός του αστικού ιστού και κοντά στο κέντρο της Καλαμάτας κυμαίνονται από 1.230 €/Μ2 έως 1.920 €/Μ2. Κατά την ίδια πηγή, οι τιμές των οικοπέδων ανά δομήσιμη επιφάνεια κυρίου χώρου κυμαίνεται από 170 €/Μ2 έως 490 €/Μ2 κυρίου χώρου και ο μέσος όρος των τιμών είναι περί τα 350 €/Μ2 κυρίου χώρου κατοικίας. Από άλλη πηγή και συγκεκριμένα από το δίκτυο της μεσιτικής εταιρείας RE/MAX ανακοινώθηκε ότι η μέση κατώτερη τιμή και η μέση ανώτερη τιμή νεόδμητων διαμερισμάτων στην Καλαμάτα προσδιορίστηκε περί τα 800 και 1.600 €/Μ2 αντίστοιχα (Πηγή: Εφημερίδα «Η Ναυτεμπορική» της 31/3/2016, σελ. 21).

Σχετικά με αξίες καταστημάτων που βρίσκονται στο τμήμα της οδού Κρήτης κοντά στο εκτιμώμενο ακίνητο δεν βρέθηκαν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Εναλλακτικά αναζητήθηκαν στοιχεία και τιμές για καταστήματα που βρίσκονται σε πιο κεντρικά και εμπορικά σημεία της οδού Κρήτης με σκοπό να διαπιστωθεί η τάξη μεγέθους και η κλιμάκωση των τιμών στο δρόμο αυτό. Από την έρευνα βρέθηκαν οι πιο κάτω περιπτώσεις:

- Το κατάστημα που βρίσκεται σε εμπορικό τμήμα της οδού Κρήτης, μεταξύ των οδών Αριστοδήμου και Φιλελλήνων, έχει εμβαδόν 75 Μ2 και ζητούμενο μίσθωμα 700 € που αντιστοιχεί σε 9,30 €/Μ2. Ενδεικτικά, με απόδοση της τάξης του 6,5 % που κρίνεται εύλογη σε εκτιμήσεις καταστημάτων που γίνονται για λογαριασμό τραπεζών, υπολογίζεται εμπορική αξία της τάξης των 9,30 €/Μ2 * 12 / 0,065 = 1.660 €/Μ2.
- Το κατάστημα - γυμναστήριο που βρίσκεται στην οδό Κρήτης 18, στο τμήμα μεταξύ των οδών Φαρών και Μαίζωνος φέρεται ότι έχει εμβαδόν ισογείου 75 – 80 Μ2 και πατάρι και μίσθωμα 700 € που αντιστοιχεί σε περίπου 9,00 €/Μ2 ισογείου συμπεριλαμβανομένου και του παταριού. Αναφέρθηκε ότι παλαιότερα το μίσθωμα είχε διαμορφωθεί στο ποσό των 1.700 €.
- Το γωνιακό κατάστημα που βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Κρήτης και Βύρωνος, έχει εμβαδόν 125 Μ2 και ζητούμενο μίσθωμα 800 € που αντιστοιχεί σε 6,40 €/Μ2.

Πίνακας 6: Δείγμα με ζητούμενες τιμές πώλησης, νεόδμητων ή με μικρή παλαιότητα διαμερισμάτων καθώς και οικοπέδων που βρίσκονται στην περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.	
1	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ Παραλία, γκαρσονιέρα 33 τ.μ., 2ου, προσόψεως, 1 υ/δ, κατασκευή '04, με αυτόνομη θέρμανση, θέα βουνό - θάλασσα, βρίσκεται σε άριστη κατάστας. Ζητούμενη τιμή 66.000 € (2.000 €/Μ2)* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/295LkO2*
2	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ στο κέντρο, επί των οδών Αριστοδήμου και Πανταζοπούλου 5 (υποθηκοφυλάκειο), νεόδμητο διαμέρισμα 47 τ.μ., 2ου, διαμπερές, 1 υ/δ, κατασκευή '07, μπάνιο, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, 50 μ. από κεντρική πλατεία, τιμή 55.000 € (1.170 €/Μ2), συζητήσιμη* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/295LkO2*
3	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ νεόδμητο διαμέρισμα 58 τ.μ., 3ου, προσόψεως, 1 υ/δ, κατασκευής '10, μπάνιο, ενιαίο σαλόνι-κουζίνα, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, κλειστό πάρκιν, αποθήκη 12 τ.μ., ελεύθερο, έχει ζητούμενη τιμή 72.000 € (1.240 €/Μ2)* *Παρατήρηση: Από το χάρτη της αγγελίας το ακίνητο φαίνεται ότι βρίσκεται στην περιοχή Νησάκι στη συμβολή των οδών Θεμιστοκλέους και Ιερολοχιτών* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/295NnBI*

4	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ στην Ανατολική Παραλία, πωλείται νεόδμητο διαμέρισμα 74 τ.μ., 1ου, προσόψεως, 2 υ/δ, κατασκευή '12, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, πάρκιν, αποθήκη, μισθωμένο, νεόδμητο, νότιου προσανατολισμού, στην καλύτερη περιοχή της Ανατολικής παραλίας, με αυτόνομη θέρμανση, ηλιακό, αποθήκη και θέση στάθμευσης, άμεσα διαθέσιμο, έχει ζητούμενη τιμή 120.000 € (1.620 €/Μ2).*
5	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ παραλία, οδός Κρήτης, νεόδμητη γκαρσονιέρα 33 τ.μ., 3ου, προσόψεως, 1 υ/δ, κατασκευή '07, αυτόνομη θέρμανση, τέντες, απεριόριστη θέα, ανοικτό πάρκιν, μεγάλη βεράντα, τιμή 65.000 € (1.970 €/Μ2).* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/295SG47*
6	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ νεόδμητο διαμέρισμα 40 τ.μ., 1ου, προσόψεως, 1 υ/δ, κατασκευή '11, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, τέντες, θέα βουνό, πάρκιν πιλοτής, αποθήκη 10 τ.μ., 350 μέτρα από παραλία Καλαμάτας, - Η συναλλαγή δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ, έχει ζητούμενη τιμή 87.000 € (2.175 €/Μ2)* *Παρατήρηση: Από το χάρτη της αγγελίας φαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Αύρας η οποία απέχει περί το 1 χλμ ανατολικά από το εκτιμώμενο* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/295TaqR*
7	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ νεόδμητο διαμέρισμα ρετιρέ 93 τ.μ., 3ου, προσόψεως, διαμπερές, γωνιακό, 3 υ/δ (το 1 master), κατασκευή '11, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, τέντες, απεριόριστη θέα βουνό - θάλασσα, πάρκιν πιλοτής, αποθήκη 16 τ.μ., ελεύθερο, διατίθεται προς πώληση και έχει ζητούμενη τιμή 205.000 € (2.200 €/Μ2)* *Παρατήρηση: Από το χάρτη της αγγελίας φαίνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Αύρας η οποία απέχει περί το 1 χλμ ανατολικά από το εκτιμώμενο* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/28YT5By*
8	*Καλαμάτα, περιοχή «Ανατολική Παραλία», στη συμβολή των οδών Κρήτης και Ηρώων διαμέρισμα κατασκευής 1998, εμβαδού 105 Μ2 φέρεται ότι πουλήθηκε προς 99.000 € (943 €/Μ2)* *Πηγή: Πληροφορία από μεσιτικό γραφείο*
9	*Καλαμάτα, περιοχή «Νησάκι», στην οδό Θεμιστοκλέους 76, πωλείται από τον οικοπεδούχο νεόδμητο διαμέρισμα αντιπαροχής του, που βρίσκεται στον Α' όροφο, έχει εμβαδόν 70 Μ2 (τα 10 Μ2 είναι τακτοποιημένος ημιυπαίθριος) μια θέση στάθμευσης και αποθήκη. Το διαμέρισμα βλέπει στον πίσω ακάλυπτο σε περιοχή με πράσινο και άρα έχει δυτικό προσανατολισμό. Ζητούμενη τιμή 85.000 € που αντιστοιχεί σε 1.214 €/Μ2* *Παρατήρηση: Το συγκριτικό διαμέρισμα μειονεκτεί σημαντικά από τα διαμερίσματα του εκτιμώμενου ακινήτου λόγω περιοχής και διάταξης και πλεονεκτεί μόνο λόγω της μικρότερης παλαιότητας* *Πηγή: Πληροφορία από τηλεφωνική επικοινωνία με τον φερόμενο ως ιδιοκτήτη*
10	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ Ανατολική Παραλία, 2η πάροδος Νικηταρά, οικόπεδο 122 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γωνιακό, σ.δ. 0,8, σ.κ. 0,6, 6x20, 3 όψεων, πρόσοψη 6 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 98 τ.μ., διαμπερές, νερό, 50 μ. από θάλασσα Τιμή: 60.000 € (491 €/Μ2 για σ.δ. 0,8)* *Παρατηρήσεις: Πρόκειται για πολύ μικρό οικόπεδο ιδιαίτερα αν συγκριθεί με το οικόπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου. Επίσης έχει κατά 33 % υψηλότερο σ.δ. Ενδεικτικά, για σ.δ. 0,6 που έχει το εκτιμώμενο ακίνητο, αντιστοιχεί τιμή μονάδας 368 €/Μ2* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/297whmQ*
11	*ΚΑΛΑΜΑΤΑ, Ανατολική Παραλία, οικόπεδο 700 τ.μ. με κατοικήσιμη οικία 75 τ. μ που χρήζει μερικής εσωτερικής συντήρησης, απέχει 150 μ. Από τη θάλασσα και βρίσκεται στην οδό Μεθώνης, πωλείται έναντι 245.000 € (350 €/Μ2), συζητήσιμη.* *Πηγή: Ηλεκτρονική αγγελία εφημερίδας «Χρυσή Ευκαιρία» http://bit.ly/297tqdV*

2.2 Στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού Υπ.Οικ.



Για τη θέση του εκτιμώμενου ακινήτου οι αρχικές τιμές ζώνης και οι τιμές των συντελεστών, που ορίζει ο αντικειμενικός προσδιορισμός του Υπ. Οικ. είναι:

Τ.Ζ. = 1.250 €/Μ2, Τ.Ο. = 304 €/Μ2, Σ.Α.Ο. = 0,60

Σ.Ε. = 1,2, Κ = 0,274, Σ.Ο. = 0,85, Ζώνη ΣΤ'

Οι αξίες του αντικειμενικού προσδιορισμού αναφέρονται σε φορολογητέες τιμές, οι οποίες συνήθως αποκλίνουν από τις εμπορικές και για το λόγο αυτό ο «αντικειμενικός» δεν αποτελεί μέθοδο εκτίμησης εμπορικών αξιών. Ενδεικτικό όμως στοιχείο της ύφεσης και της πτωτικής τάσης των τιμών αποτελεί το γεγονός ότι το Μάιο του 2015 οι τιμές του αντικειμενικού προσδιορισμού αναπροσαρμόστηκαν. Στην περιοχή του ακινήτου μειώθηκε, η τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) κατά 13,79 % σε σχέση με την παλαιά Τ.Ζ. των 1.450 €/Μ2 και η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) κατά 22,15 % σε σχέση με την παλαιά Τ.Ο. 390,50 €/Μ2. Επιπλέον μειώθηκε και ο συντελεστής εμπορικότητας της οδού Κρήτης κατά 7,69 % σε σχέση με την παλιά τιμή του 1,3.

Με βάση συγκεντρωτικό πίνακα του συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Στείρου με τις αντικειμενικές αξίες των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών του εκτιμώμενου ακινήτου (στοιχείο 7, §1.3), η συνολική αντικειμενική αξία είναι **994.870,59 €** και επιμερίζεται στους δικαιούχους ως ακολούθως:

- Στο Νικήτα Δημόπουλο 198.974,12 € (ήτοι το 50% της αξίας της επικαρπίας υπολογιζομένης, λόγω ηλικίας του επικαρπωτή, στο 40% της αξίας των ακινήτων)
- Στην Αικατερίνη Δημοπούλου 198.974,12 € (ήτοι το 50% της αξίας της επικαρπίας υπολογιζομένης, λόγω ηλικίας του επικαρπωτή, στο 40% της αξίας των ακινήτων)
- Στο Χρήστο Δημόπουλο 303.617,11 € (ήτοι η αξία της ψιλής κυριότητας που υπολογίζεται στο 60% της αξίας των ακινήτων που εισφέρει)
- Στην Αθανασία Δημοπούλου 293.305,24 € (ήτοι η αξία της ψιλής κυριότητας που υπολογίζεται στο 60% της αξίας των ακινήτων που εισφέρει).

3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Εκτίμηση με βάση τη συγκριτική μέθοδο (comparative method) & τα στοιχεία από την κτηματαγορά

Είναι η μέθοδος που χρησιμοποιείται συχνότερα για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, όπου αυτό είναι εφικτό, είτε έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κ.λπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή

χρειάζεται σε περιοχές ή κατηγορίες ακινήτων που έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Με τη συγκριτική μέθοδο συγκεντρώνονται στοιχεία προσφοράς ακινήτων και τιμών, εμπορικότητας, προοπτικών ανάπτυξης, τόσο για την άμεση όσο και για την ευρύτερη περιοχή του ακινήτου. Τα στοιχεία αυτά σταθμίζονται και συγκρίνονται με το εκτιμώμενο ακίνητο. Στην προκειμένη περίπτωση, με βάση τα χαρακτηριστικά του εκτιμωμένου όπως, η ποιότητα κατασκευής, η θέση, η παλαιότητα, κλπ κρίνονται ως εύλογες, οι πιο κάτω τιμές μονάδας:

- 1.600 €/Μ2 κυρίου χώρου διαμερίσματος του Α' ορόφου
- 1.680 €/Μ2 κυρίου χώρου διαμερίσματος του Β' ορόφου
- 1.760 €/Μ2 κυρίου χώρου διαμερίσματος του Γ' ορόφου.

Για τους τακτοποιημένους χώρους κυρίας χρήσης των διαμερισμάτων, γίνεται μείωση της αξίας κατά 10 % και εφαρμόζεται συντελεστής 1 – 10 % = 0,90 σε σχέση με τις επιφάνειες της κύριας δόμησης από την οικοδομική άδεια και υπολογίζονται οι πιο κάτω τιμές μονάδας:

- 1.600 €/Μ2 * 0,90 = 1.440 €/Μ2 τακτοποιημένου χώρου διαμερίσματος του Α' ορόφου
- 1.680 €/Μ2 * 0,90 = 1.510 €/Μ2 τακτοποιημένου χώρου διαμερίσματος του Β' ορόφου
- 1.760 €/Μ2 * 0,90 = 1.580 €/Μ2 τακτοποιημένου χώρου διαμερίσματος του Α' ορόφου

Για καταστήματα του ισογείου λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι η οδός Κρήτης επί της οποίας βρίσκονται είναι κύριος δρόμος της περιοχής που αποτελεί πέρασμα, οι εκτιμώμενοι χώροι έχουν καλή προβολή και κρίνεται εύλογη αξία της τάξης των 1.600 €/Μ2. Επειδή πρόκειται για χώρους που έχουν τακτοποιηθεί, γίνεται μείωση της πιο πάνω αξίας κατά 10 % και εφαρμόζεται συντελεστής 1 – 10 % = 0,90 σε σχέση με τις αρχικές νόμιμες επιφάνειες κυρίας χρήσης, κατά την οικοδομική άδεια, και υπολογίζεται αξία:

- 1.600 €/Μ2 * 0,90 = 1.440 €/Μ2 τακτοποιημένου χώρου καταστήματος ισογείου

Για την κατοικία του ισογείου που έχει θέα προς την οδού Παπανικολάου αλλά είναι ημιτελής, η αξία υπολογίζεται με βάση το κόστος αντικατάστασης, δηλαδή την υλική αξία λαμβάνοντας υπόψη το κόστος κατασκευής νέας οικοδομής, την παλαιότητα και το βαθμό αποπεράτωσης και εκτιμάται περί τα 600 €/Μ2.

Στις προαναφερθείσες τιμές μονάδας της ανωδομής συμπεριλαμβάνονται οι βοηθητικοί χώροι του υπογείου.

Με βάση τα ανωτέρω για το εκτιμώμενο ακίνητο υπολογίζονται οι πιο κάτω αξίες:

Πίνακας 7: Αξίες των επιμέρους ιδιοκτησιών της ανωδομής του εκτιμώμενου ακινήτου

1	2	3	4	5	6	7	8
Περιγραφή	Εμβαδόν Χώρου Κυρίας Χρήσης (από Άδεια), Μ2	Τιμή Μονάδας Χώρου Κυρίας Χρήσης, €/Μ2	Αξία Χώρου Κυρίας Χρήσης, €	Εμβαδόν Τακτοποιημένου Χώρου, Μ2	Τιμή μονάδας Τακτοποιημένου χώρου, €/Μ2	Αξία Τακτοποιημένου Χώρου, €	(4) + (7) Συνολική αξία, €
ΙΣΟΓΕΙΟ							
Γραφείο 1 / Κατάστημα	-			52,54	1.440	**76.000**	**76.000**
Γραφείο 2 / Κατάστημα	-			64,30		**93.000**	**93.000**
Γραφείο 3 / Κατάστημα	-			31,98		**46.000**	**46.000**
Γραφείο 4 / Κατάστημα	-			26,60		**38.000**	**38.000**
Διαμέρισμα ισογείου	-			77,73	600	**47.000**	**47.000**

Α' ΟΡΟΦΟΣ							
Α1 Διαμέρισμα 1	56,29	1.600	**90.000**	15,41	1.440	**22.000**	**112.000**
Α2 Διαμέρισμα 2	59,10		**95.000**	14,42		**21.000**	**116.000**
Α1 Διαμέρισμα 3	60,36		**97.000**	11,12		**16.000**	**113.000**
Β' ΟΡΟΦΟΣ							
Β1 Διαμέρισμα 1	56,29	1.680	**95.000**	15,41	1.510	**23.000**	**118.000**
Β2 Διαμέρισμα 2	59,10		**99.000**	14,42		**22.000**	**121.000**
Β3 Διαμέρισμα 3	60,36		**101.000**	11,12		**17.000**	**118.000**
Γ' ΟΡΟΦΟΣ							
Γ1 Διαμέρισμα 1	56,29	1.760	**99.000**	15,41	1.580	**24.000**	**123.000**
Γ2 Διαμέρισμα 2	59,10		**104.000**	14,42		**23.000**	**127.000**
Γ3 Διαμέρισμα 3	60,36		**106.000**	11,12		**18.000**	**124.000**
						Συνολική αξία	**1.372.000**

Συνοψίζοντας, η κατά τις **10 Αυγούστου 2016** εμπορική αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, με τις στρογγυλοποιήσεις, υπολογίστηκε περί το **1.372.000 (ένα εκατομμύριο τριακόσιες εβδομήντα δύο χιλιάδες) Ευρώ.**

Η υπολογισθείσα αξία επιμερίζεται στους δικαιούχους ανάλογα με τη φορολογική αποτίμηση των δικαιωμάτων κατά τα ανωτέρω (αποτίμηση των δικαιωμάτων επί της αντικειμενικής αξίας) ως ακολούθως:

- Ο Νικήτας Δημόπουλος, εισφέρει το ποσό των 274.400 (διακόσιες εβδομήντα τέσσερις χιλιάδες τετρακόσια) Ευρώ
- Η Αικατερίνη Δημοπούλου, εισφέρει το ποσό των 274.400 (διακόσιες εβδομήντα τέσσερις χιλιάδες τετρακόσια) Ευρώ
- Ο Χρήστος Δημόπουλος, εισφέρει το ποσό των 418.710 (τετρακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες επτακόσια δέκα) Ευρώ
- Η Αθανασία Δημοπούλου, εισφέρει το ποσό των 404.490 (τετρακόσιες τέσσερις χιλιάδες τετρακόσια ενενήντα) Ευρώ

Στις υπολογισθείσες αξίες έχουν ληφθεί υπόψη και έχουν συμπεριληφθεί οι αποθήκες του υπογείου Υ1, Υ2, Υ3, ... έως Υ12 και οι κοινόχρηστοι χώροι.

Οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές

Ιωάννης Σκουτάκης,

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΚΟΥΤΑΚΗΣ
ΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ-R.E.V.
ΜΗΧ. - Τ.Ε.Ε. 47036
ΦΟΡΦΥΡΑ 36 - ΒΟΥΛΑ 16673
e-mail: is-sout@tee.gr
Δ.Ο.Υ.: ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Κωνσταντίνος Στρίγγλος

ΚΩΝΝΟΣ ΣΤΡΙΓΓΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε
ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ
ΕΔΡΑ: ΠΑΤΗΣΙΩΝ 54Α, Τ.Κ 111 44
ΑΦΜ: 800389842 ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ. 210 6250198 ΚΙΝ. 6936 [illegible]

rev
Recognised European Valuer
Konstantinos M. Stringlos
REV-GR/AVAG/2018/95
TEGoVA

4 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Βεβαίωση Ελέγχου Βαρών

Πιστοποιητικό Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας

Τεχνική έκθεση

ΕΛΕΓΧΟΣ ΒΑΡΩΝ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

****

Στο οικόπεδο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλης Καλαμάτας, στη θέση «Ανατολική Παραλία» και επί της οδού Κρήτης, στο 70 Ο.Τ. και φέρει ΚΑΕΚ 36088 2147004/0/0, καθώς και στις επ' αυτού οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν συσταθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 4.373/22-12-2005 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Καλαμάτας με έδρα τη Βέργα Ευανθίας Κορκολιάκου, που έχει νόμιμα καταχωριστεί στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων, στις 24-03-2006, με αριθμό καταχώρισης 1.364, δεν υπάρχει μέχρι και σήμερα κανένα βάρος, δηλαδή υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις και διεκδικήσεις.

Καλαμάτα, 21-09-2016
Η διενεργήσασα τον έλεγχο δικηγόρος

(Ανθούλα Βασ. Τσιαπραλή)

ΑΝΘΟΥΛΑ ΒΑΣ. ΤΣΙΑΠΡΑΛΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ - ΔΙΑΠΙΣΤΕΥΜΕΝΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΡΙΑ
ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΟΥΣ 51, ΚΑΛΑΜΑΤΑ
ΚΙΝ. 6976729340, Τ. 27210 84461, F. 27210 98440
e mail: anthoulatsiap@yahoo.gr
ΑΦΜ: 140774605 - ΔΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

Δημοσίευση 10.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

Κωδικός ΚΓ: 979
Αρ. πρωτ.: 979
Ημερομηνία: 15-9-2016

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ

Πιστοποιείται ότι την: 15/9/2016 και με αριθμό καταχώρισης 979
καταχωρίστηκε στο βιβλίο του Κτηματολογικού Γραφείου ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
και στο τηρούμενο κτηματολογικό φύλλο του/των ακινήτων με ΚΑΕΚ

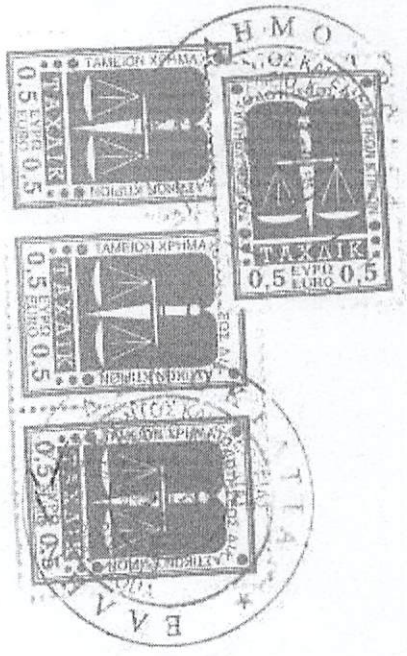
360882147004 / 0 / 15

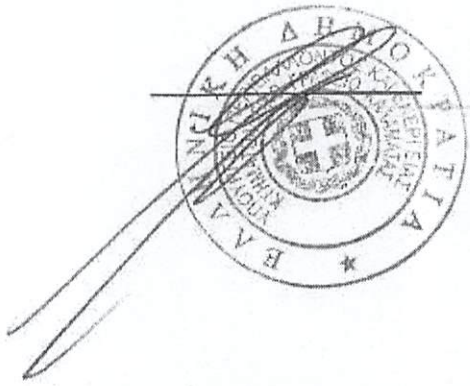
η ακόλουθη πράξη:

Είδος εγγράφου:	ΑΠΟΦΑΣΗ
Είδος εγγραπτέας πράξης:	ΕΞΑΛΕΙΨΗ
Αριθμός & Ημ/νία:	42 - 14/9/2016
Εκδούσα αρχή:	ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ , ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
Φ.Ε.Κ:	

Το παρόν εκδίδεται κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 979 αίτησης για χρήση ΔΗΜΟΣΙΑ

Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου



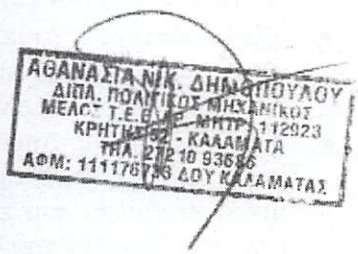


ΕΡΓΟ: **ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΕΠΙ ΤΡΙΩΡΟΦΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕ PILOTIS ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ ΜΕ ΤΟΝ Ν. 4178/13 ΚΑΙ ΤΟΝ Ν. 3843/10**

ΘΕΣΗ : *"Μπαριάμαγα ή Κορακλωνού" ΟΔΟΣ ΚΡΗΤΗΣ & ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ 3/94 - Ο.Τ 70 ΤΟΜΕΑΣ Δ IV* **ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑ**

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ : *ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΟΥ ΝΙΚΗΤΑ*
ΔΗΜΟΥΠΟΥΛΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΤΟΥ ΝΙΚΗΤΑ
ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΤΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΥ
ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ



ΙΟΥΝΙΟΣ 2016

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η παρούσα τεχνική έκθεση αναφέρεται ως προς την ρύθμιση αυθαίρετων χώρων επί τριωρόφου οικοδομής , ιδιοκτησίας Δημοπούλου Αθανασίας και Δημόπουλου Χρήστου που βρίσκεται στη θέση "Μπαριάμαγα ή Κορακλωνού" Οδός Κρήτης και Παπανικολάου , Πράξη Εφαρμογής 3/94 Ο.Τ 70 – Τομέας Δ IV Δήμου Καλαμάτας.

Με την υπ΄άριθμ. 836/2005 οικ. άδεια στην παραπάνω ιδιοκτησία ανεγέρθηκε τριώροφη πολυκατοικία με πυλωτή και υπόγειο.

Με το νόμο 3843/2010 (ΦΕΚ 62^{A}/28-4-2010) ταχτοποιήθηκαν ημιυπαίθριοι χώροι στον Α' όροφο, με αριθμ. Δηλώσεων 1230,1231&1229/2010, όπως επίσης ημιυπαίθριοι χώροι με αριθμ. Δηλώσεων 1232,1283,1284/2010 στον Β΄ όροφο και 1286,1281,1280 /2010 στον Γ΄΄ όροφο.

Επίσης στο ισόγειο η Pilotis κλίστηκε καθ΄ υπέρβαση της 836/2005 και δημιουργήθηκαν 4(τέσσερα) Καταστήματα –Γραφεία και ένα διαμέρισμα.

Με το νόμο 3843/2010 τακτοποιήθηκαν τα παραπάνω με αριθμ. Δηλώσεων 1285,1282,1365,1431/2010 για τα καταστήματα –γραφεία & 1287 /2012 για το διαμέρισμα.

Με το Ν. 4178/2013 επίσης τακτοποιήθηκαν, αποθηκευτικοί χώροι υπογείου με αριθμ. Δηλώσεων 2167327,2167334,2167336,2167397.

Τα εμβαδά και οι χώροι που ρυθμίστηκαν αναφέρονται, αναλυτικά παρακάτω:

ΥΠΟΓΕΙΟ

Το Υπόγειο αποτελείται από τους **α)** κοινόχρηστους χώρους εμβαδού 50,27τ.μ και Αποθήκη ΥΠ3- Λεβητοστάσιο κατά την Οικ. Άδεια μικτού εμβαδού 13,68 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 11,50 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 12,81 τ.μ . ,
β) από δώδεκα (12) Αποθήκες όπου :

- **ΥΠ1** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου ,κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 21,33 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 17,82 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 12,87 τ.μ.
- **ΥΠ2** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου κατά την Οικ. είχε μικτό εμβαδό 20,65 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 17,88 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 15,44 τ.μ.
- **ΥΠ4** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας, κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 16,25 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 13,43 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 10,36 τ.μ.
- **ΥΠ5** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 19,58 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 16,16 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 50,59 τ.μ. με ρυθμιζόμενο τμήμα με αρ. δήλωσης 2167397 του Ν.4178/2013 εμβαδού 30,81 τ.μ
- **ΥΠ6** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 19,66 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 17,29 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 18,80 τ.μ.

- **ΥΠ7** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 14,25 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 12,43 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 15,81 τ.μ.
- **ΥΠ8** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου ,κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 9,86 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 8,42 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 11,09 τ.μ.
- **ΥΠ9** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 15,65 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 13,31 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 13,67 τ.μ.
- **ΥΠ10** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου ,κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 17,05 τ.μ και καθαρό εμβαδόν 14,38 τ.μ ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 26,26 τ.μ. με ρυθμιζόμενο τμήμα με αρ. δήλωσης 2167327 του Ν.4178/2013 εμβαδού 11,14 τ.μ
- **ΥΠ11** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου ,νέα Αποθήκη μικτού εμβαδού 18,33 τ.μ με ρυθμιζόμενο τμήμα με αρ. δήλωσης 2167336 του Ν.4178/2013 εμβαδού 15,40 τ.μ
- **ΥΠ12** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου ,νέα Αποθήκη μικτού εμβαδού 15,09 τ.μ με ρυθμιζόμενο τμήμα με αρ. δήλωσης 2167334 του Ν.4178/2013 εμβαδού 9,28 τ.μ.

ΙΣΟΓΕΙΟ

Κατά την 836/2005 οικ. άδεια το ισόγειο αποτελούνταν από κοιν. χώρους 18,02 τ.μ , κλειστούς χώρους στάθμευσης 1: 52,54τ.μ., κλειστούς χώρους στάθμευσης 2: 64,30 τ.μ. και χώρο Pilotis:136,31τ.μ. Σύνολο Κάλυψης κτιρίου: 271,17τ.μ.
Το Ισόγειο αποτελείται πλέον από τους **α)** κοινόχρηστους χώρους εμβαδού 18,02 τ.μ, **β)** από τέσσερα (4) Καταστήματα και ένα (1) διαμέρισμα όπου :

- **Γραφείο 1/ Κατάστημα** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας αποτελείται κατά την Οικ. Άδεια από τους κλειστούς χώρους Στάθμευσης Θέση 1 και Θέση 2 μικτού εμβαδού 24,69 τ.μ και 27,85τ.μ αντίστοιχα. Στο παραπάνω έγινε αλλαγή χρήσης με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, και έχει ρυθμιστεί με το Ν.3843/2010 με αρ. ρυθμ. 1285/10-12-2010. **ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 52,54 τ.μ.**
- **Γραφείο 2/ Κατάστημα** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου αποτελείται κατά την Οικ. Άδεια από τους κλειστούς χώρους Στάθμευσης Θέση 3 και Θέση 4 μικτού εμβαδού 42,76 τ.μ και 21,54τ.μ αντίστοιχα. Στο παραπάνω έγινε αλλαγή χρήσης με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, και έχει ρυθμιστεί με το Ν.3843/2010 με αρ. ρυθμ. 1282/10-12-2010 . **ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 64,30 τ.μ.**
- **Γραφείο 3/ Κατάστημα** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας & Δημόπουλου Χρήστου αποτελείται κατά την Οικ. Άδεια από PILOTIS μικτού εμβαδού 31,98 τ.μ. Στο παραπάνω έγινε αλλαγή χρήσης με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007 και έχει ρυθμιστεί με το Ν.3843/2010 με αρ. ρυθμ. 1365/16-12-2010. **ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 31,98 τ.μ.**
- **Γραφείο 4/ Κατάστημα** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας& Δημόπουλου Χρήστου αποτελείται κατά την Οικ. Άδεια από PILOTIS

μικτού εμβαδού 26,60 τ.μ. Στο παραπάνω έγινε αλλαγή χρήσης με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007 και έχει ρυθμιστεί με το Ν.3843/2010 με αρ. ρυθμ. 1431/20-12-2010. **ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 26,60 τ.μ.**

- **Διαμέρισμα** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας & Δημόπουλου Χρήστου αποτελείται κατά την Οικ. Άδεια από PILOTIS μικτού εμβαδού 77,73 τ.μ. Στο παραπάνω έγινε αλλαγή χρήσης με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007 και έχει ρυθμιστεί με το Ν.3843/2010 με αρ. ρυθμ. 1287/10-12-2010 ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του παραμένει 77,73 τ.μ.

Τα γραφεία 1 και 3 αποτελούν ένα ενιαίο γραφείο με συνολικό εμβαδό: **84,52τ.μ.** = 52,54τ.μ.+31,98τ.μ.
Επίσης τα γραφεία 2 και 4 ένα ενιαίο γραφείο με συνολικό εμβαδό: **90,90.μ.** = 64,30τ.μ.+26,60.μ.

Α΄ ΟΡΟΦΟΣ

Ο Α΄ Όροφος αποτελείται από τους **α)** κοινόχρηστους χώρους κατά την Οικ. Άδεια μικτού εμβαδού 22,53 τ.μ , ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 28,80 τ.μ . ,
β) από τρία (3) Διαμερίσματα όπου :

- **Διαμέρισμα Α1** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 61,10 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 15,41 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1230 /10-12-2010 αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 71,70 τ.μ.
- **Διαμέρισμα Α2** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 60,12 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 14,42 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1231 /10-12-2010, αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 73,52 τ.μ.
- **Διαμέρισμα Α3** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 60,80 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 11,12 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. αρ. 1229 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 71,48 τ.μ.

Β΄ ΟΡΟΦΟΣ

Ο Β΄ Όροφος αποτελείται από τους **α)** κοινόχρηστους χώρους κατά την Οικ. Άδεια μικτού εμβαδού 22,53 τ.μ , ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 28,80 τ.μ . ,
β) από τρία (3) Διαμερίσματα όπου :

- **Διαμέρισμα Β1** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 61,10 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 15,41 τ.μ.

Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1232 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 71,70 τ.μ.

- **Διαμέρισμα Β2** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 60,12 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 14,42 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1283 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 73,52 τ.μ.
- **Διαμέρισμα Β3** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 60,80 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 11,12 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1284 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 71,48 τ.μ.

Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ

Ο Γ΄ Όροφος αποτελείται από τους **α)** κοινόχρηστους χώρους κατά την Οικ. Άδεια μικτού εμβαδού 22,53 τ.μ , ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 28,80 τ.μ . ,
β) από τρία (3) Διαμερίσματα όπου :

- **Διαμέρισμα Γ1** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Αθανασίας κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 61,10 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 15,41 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1286 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 71,70 τ.μ.
- **Διαμέρισμα Γ2** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 60,12 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 14,42 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1281 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 73,52 τ.μ.
- **Διαμέρισμα Γ3** ιδιοκτησίας Δημόπουλου Χρήστου κατά την Οικ. Άδεια είχε μικτό εμβαδό 60,80 τ.μ. και Η.Χ εμβαδού 11,12 τ.μ.
  Στο παραπάνω έχει γίνει ρύθμιση με το Ν.3843/2010 με αρ.ρυθμ. 1280 /10-12-2010 ,αφού ο Η.Χ έχει κλειστεί με ημερομηνία αυθαιρεσίας 10-07-2007, ενώ η τωρινή μικτή επιφάνεια του είναι 71,48 τ.μ.

Η Μηχανικός

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΝΙΚ. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΜΗΤΡ. 112923
ΚΡΗΤΗΣ 52 - ΚΑΛΑΜΑΤΑ
ΤΗΛ. 27210 83686
ΑΦΜ: 111176733 ΔΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ