ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΠΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ

ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΚΥΠΡΙΩΤΙΑΝΙΚΑ»

ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΔΡΥΜΩΝΑΡΙΟΥ

ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΦΡΙΛΙΓΚΙΑΝΙΚΩΝ

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΥΘΗΡΩΝ, ΔΗΜΟΣ ΚΥΘΗΡΩΝ,

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΗΣΩΝ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 4/10/2024

ΕΝΤΟΛΕΑΣ: «ΤΡΙΦΥΛΛΕΙΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΥΘΗΡΙΩΝ»

Κοντοχριστόπουλος Γεώργιος
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής REV (Recognized Expert Valuer)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 89
Δημοκρατίας 12, Αιγάλεω, Τ.Κ. 12244
Κινητό: 6977 302155 – Τηλ. / Fax 211 2164662
email: gkontochr@gmail.com

Φωτογραφία ακινήτου



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
4. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ
5. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ
7. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
9. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ
10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
    ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ανάθεση εκτίμησης
Η ανάθεση της εκτίμησης του ακινήτου πραγματοποιήθηκε κατόπιν εντολής του ιδρύματος με την επωνυμία «Τριφύλλειο Ίδρυμα Κυθηρίων» μέσω νόμιμου εκπροσώπου της.

Σκοπός εκτίμησης
Η εκπόνηση της εκτίμησης γίνεται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με σκοπό την εσωτερική πληροφόρηση του εντολέα.

Είδος ακινήτου
Οικόπεδο.

Διεύθυνση ακινήτου
Κοινοτική οδός, θέση «Κυπριωτιάνικα», Οικισμός Δρυμωναρίου, Τοπική Κοινότητα Φριλιγκιάνικων, Δημοτική Ενότητα Κυθήρων, Δήμος Κυθήρων, Περιφερειακή Ενότητα Νήσων, Περιφέρεια Αττικής.

Βάση εκτίμησης
Η εκπόνηση της εκτίμησης έγινε με βάση την «Αγοραία Αξία» του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

Ημερομηνία εκτίμησης
4/10/2024

Αγοραία αξία ακινήτου: 30.000€ (τριάντα χιλιάδες ευρώ)

Εκτιμητής
Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών Κοντοχριστόπουλο Γεώργιο με Αριθμό Μητρώου 89.

Εκτιμητικά πρότυπα
Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από την TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), Πρότυπα EVS 2020.

Σύγκρουση συμφερόντων
Δηλώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την εν λόγω έκθεση καθότι δεν υπάρχει ουδεμία ταύτιση ή σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ του εκτιμητή και του εντολέα ή του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή άλλου εμπλεκομένου καθ' οιονδήποτε τρόπο στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου.

Ημερομηνία αυτοψίας
30/9/2024

Επιφυλάξεις / παραδοχές
Στην εν λόγω έκθεση εκτίμησης έχουν γίνει οι απαραίτητες παραδοχές οι οποίες αναφέρονται στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, στα προσκομισθέντα έγγραφα και στο πολεοδομικό καθεστώς.

Ο συντάκτης



Κοντοχριστόπουλος Γεώργιος
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής REV (Recognized Expert Valuer)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών, Α.Μ. 89

Πηγές / πληροφορίες

Η εκτίμηση βασίζεται σε στοιχεία/πληροφορίες που διατέθηκαν, χωρίς να γίνει εμβαδομέτρηση.

Αναλυτικά προσκομίσθηκαν:

1) Αντίγραφα των κάτωθι τίτλων ιδιοκτησίας:

- υπ' αρ. 13498 / 23-12-2002 συμβόλαιο δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς (εκ διαθήκης) της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Παπαηλία.
- υπ' αρ. 2172 / 10-4-2005 συμβόλαιο διόρθωσης και συμπλήρωσης της υπ' αρ. 13498 / 23-12-2002 πράξης δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Παπαηλία, της Συμβολαιογράφου Κυθήρων Στέλλας Καϊδετσή.

2) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος της Πολιτικού Μηχανικού Μαρίας Πιττού με ημερομηνία Σεπτέμβριος 2015.

2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Εισαγωγή

Το ακίνητο βρίσκεται επί κοινοτικής οδού, στην θέση «Κυπριωτιάνικα», απέναντι από την κεντρική Πλατεία του οικισμού Δρυμωναρίου της Τοπικής Κοινότητας Φριλιγκιάνικων της Δημοτικής Ενότητας Κυθήρων του Δήμου Κυθήρων της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων της Περιφέρειας Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο του νησιού και απέχει περίπου 8,5χλμ. από την κοντινότερη παραλία με την ονομασία Καλάμι.

Γεωγραφικές Συντεταγμένες (πλάτος / μήκος)

φ: 36.249074 / λ: 22.977979

Γενικά στοιχεία / Διοικητικά στοιχεία

Τα Κύθηρα, γνωστά και με την παλαιότερη ενετική ονομασία Τσιρίγο, βρίσκονται στη νότια Ελλάδα, ανάμεσα στην Πελοπόννησο και την Κρήτη, στο σημείο που συναντώνται το Ιόνιο, το Αιγαίο και το Κρητικό πέλαγος. Είναι επίμηκες νησί, με μήκος 29 χιλιόμετρα, πλάτος 18 χιλιόμετρα και έκταση 277,746 τετραγωνικά χιλιόμετρα, ενώ το μήκος των ακτογραμμών του είναι περίπου 90 χιλιόμετρα. Γεωγραφικά ανήκουν στα Επτάνησα και διοικητικά υπάγονται στον Πειραιά. Είναι το 15ο μεγαλύτερο νησί της Ελλάδας και έχει 64 κοινότητες με τη μικρότερη τα Βιαράδικα που στα παλιά χρόνια ήταν από τις μεγαλύτερες.

Τα Κύθηρα έχουν πληθυσμό 3.605 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2021. Η ομώνυμη πρωτεύουσα του νησιού έχει 281 κατοίκους, ενώ σημαντικά χωριά είναι το Λιβάδι με 464 κατοίκους και ο Ποταμός με 476 κατοίκους. Οι υπόλοιποι κάτοικοι διαμένουν στα υπόλοιπα μικρά χωριά, που βρίσκονται διάσπαρτα σε όλη την έκταση του νησιού.

Τα Κύθηρα συνδέονται ακτοπλοϊκά όλο το χρόνο με τον Πειραιά και το Καστέλι της Κρήτης. Συνδέονται επίσης με το Γύθειο και τη Νεάπολη Λακωνίας. Τα Κύθηρα διαθέτουν Διεθνή Κρατικό Αερολιμένα που ονομάζεται «Αλέξανδρος Αριστοτέλους Ωνάσης» και συνδέονται αεροπορικά με την Αθήνα όλο το χρόνο.

Τα Κύθηρα είναι ορεινά, με δύο κύριες οροσειρές, μία στα ανατολικά και μία δυτικά, ανάμεσα στις οποίες υπάρχει ένα ομαλό οροπέδιο. Αυτές οι δύο οροσειρές διακλαδίζονται σε μικρότερα βουνά, ενώ ανάμεσά τους υπάρχουν βαθιά φαράγγια. Ρεματιές με πολύ νερό υπάρχουν κοντά στον Μυλοπόταμο, στον Καραβά και στα Μητάτα, ενώ οι άλλες περιοχές βασίζονται για την ύδρευση στα πηγάδια. Στο Μυλόποταμο υπάρχουν καταρράκτες και το νερό χρησιμοποιείται για να κινεί νερόμυλους, ενώ εκεί είναι το πιο εύφορο τμήμα του νησιού. Οι κάτοικοι είναι κυρίως αγρότες και υπάλληλοι, αλλά με την αύξηση του τουρισμού και την προσέλευση ημιμόνιμων οικιστών, το κέντρο βάρους έχει μετατοπισθεί προς τις τουριστικές επιχειρήσεις και την οικοδομή. Κύρια αγροτικά προϊόντα είναι το λάδι και το μέλι. Τουριστικά το νησί βρίσκεται σε ανάπτυξη. Συνεισφορά στην καλή φήμη του αποτελεί και το γεγονός ότι η οικιστική του ανάπτυξη γίνεται ελεγχόμενα χωρίς αλλοίωση του τοπικού ρυθμού.

Το Δρυμωνάρι είναι μικρός οικισμός περίπου στο μέσον των Κυθήρων και σε μικρή κοιλάδα που σχηματίζεται στο ΝΑ άκρο της οροσειράς της Σκληρής. Ο οικισμός αναφέρεται με την ονομασία Δρυμωνάρι από τις αρχές του 14ου αιώνα στη διανομή των Βενιέρων, στην οποία μάλιστα γίνεται λόγος για το σημείο pozzo Drimonari (=πηγάδι στο Δρυμωνάρι), πιθανότατα το παλαιό πηγάδι στη Ν είσοδο του οικισμού, δεν φαίνεται, όμως, αν ο οικισμός αυτός κατοικείται την εποχή αυτή.

Σε άλλο έγγραφο των ορίων των περιουσιών των Βενιέρων αναφέρεται το σημείο Grotta a Drimonari (σπηλιά στο Δρυμωνάρι) και το σημείο αυτό συμπίπτει πιθανότατα με τη μικρή σπηλιά δίπλα στο ναό του Αγ. Νικολάου στο κέντρο του οικισμού. Ίσως μάλιστα η εγγραφή αυτή να σημαίνει ότι κατά την εποχή καταγραφής των ορίων δεν υπάρχει ο ναός αυτός, αφού μάλλον αυτός θα αναφερόταν ως όριο, εκτός βέβαια και πρόκειται για άλλη σπηλιά, αφού στην ευρύτερη περιοχή έχει αρκετές. Η κατοίκηση πάντως από τα παλιά χρόνια είναι πιθανή και για το λόγο ότι ο οικισμός βρίσκεται στις παρυφές της μικρής, αλλά εύφορης και υπήνεμης κοιλάδας που βρίσκεται στα Δυτικά. Το Δρυμωνάρι αναφέρεται ανάμεσα σε τοπωνύμια σχετικά με αγροτικές δραστηριότητες από τα μέσα του 15ου αιώνα, δεν αναφέρονται όμως και εδώ ενδείξεις για κατοίκηση.

Την πιθανότητα κατοίκησης της περιοχής από τον 14ο αιώνα ενισχύει το γεγονός ότι σε πολύ μικρή απόσταση από τον σημερινό οικισμό και περίπου ανάμεσα σε αυτόν και στα Δόκανα, υπάρχει ακόμα ο ναός της Αγίας Βαρβάρας, που χρονολογείται στο τέλος του 13ου αι., δίπλα από φρυκτωρία των βυζαντινών χρόνων.

Πλησίον αυτού του σημείου διερχόταν η παλαιότατη διαδρομή Αβλέμονας-Μητάτα-Μυλοπόταμο. Δεν θα ήταν καθόλου απίθανο, λοιπόν, να έχουν αναπτυχθεί οι μικροί οικισμοί Δόκανα και Δρυμωνάρι κοντά σ' αυτόν το δρόμο. Ο ναός του Αγίου Νικολάου, που αναφέραμε παραπάνω, μαζί με τρεις ακόμα ναούς, του Αρχιστρατήγου, Αγίου Μηνά και Αγίου Γεωργίου, βρίσκονται μέσα ή κοντά στον οικισμό και αναφέρονται ήδη στις πηγές από το 1697, άρα είναι παλαιότεροι. Ο οικισμός αναφέρεται ανάμεσα στις κατοικούμενες περιοχές από τις αρχές του 18ου αιώνα, ενώ κατά τον αιώνα αυτόν εμφανίζεται για πρώτη φορά και η ονομασία Κυπριωτιάνικα, από το επώνυμο Κυπριώτης, ενός οικιστή που έφθασε εκεί από το γειτονικό Κυπέρι (Φριλιγκιάνικα).

Μάλιστα και το επώνυμο Κυπριώτης προέρχεται από το παλαιότατο (αναφέρεται από τις αρχές του 14ου αιώνα) Κυπεριώτης, το οποίο είναι πατριδωνυμικό από το Κυπέρι. Αργότερα, τον 15ο αιώνα, το επώνυμο συναντάται και ως Κιπριάτης, ενώ τον 16ο αι. έχουμε άφθονες αναφορές σε Κιπεριάτης, αλλά και σε Κυπριώτης, έτσι ώστε να επιβεβαιώνεται η καταγωγή του Κυπριώτης από το παλαιότατο αυτό κυθηραϊκό επώνυμο.

Την ίδια εποχή αναφέρεται στον οικισμό και το επώνυμο Νικηφόρος (που δίνει το όνομα Νικηφοριάνικα στην περιοχή, όπου ο ναΐσκος του Αγίου Μηνά ανάμεσα σε Αρωνιάδικα και Αλοϊζιάνικα). Η πορεία των οικογενειών αυτών ανιχνεύεται χωρίς δυσκολία στις Ενετικές απογραφές του 18ου αιώνα, ενώ τα χωριά και οι οικιστές τους αναφέρονται και στην οθωμανική απογραφή του 1715.

Όσον αφορά στην ετοιμολογία της λέξης Δρυμωνάρι, αυτή είναι από το Δρυμών, που σημαίνει τον τόπο που έχει δρυς. Στην αρχαιότητα με τη λέξη δρυς εννοούσαν όλα τα δένδρα. Φαίνεται, λοιπόν, ότι η περιοχή έλαβε την ονομασία Δρυμωνάρι από τα γύρω πυκνά δάση που ίσως υπήρξαν κατά τους μέσους Βυζαντινούς χρόνους. Και σήμερα ακόμη, το πλησίον βουνό Σκληρή καλύπτεται από πυκνούς σχηματισμούς από πουρνάρια, όπως και όλη η περιοχή προς τα γειτονικά Δόκανα και Μητάτα.
Σήμερα ο οικισμός έχει ελάχιστους κατοίκους. Είναι όμως πόλος έλξης για αρκετούς Κυθήριους και μη, που επιθυμούν να εγκατασταθούν σε έναν ήσυχο οικισμό, όπως αυτός.

Απόσπασμα Χάρτη Θέσης Ακινήτου



3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Εισαγωγή
Η κατωτέρω περιγραφή βασίζεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, σε συνδυασμό με την διαπιστωθείσα κατά την αυτοψία κατάσταση του ακινήτου.

Περιγραφή οικοπέδου
Το οικόπεδο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού του Δρυμωναρίου της Νήσου Κυθήρων και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.



Εμβαδόν: 854.73 τ.μ.

Ιδιότητα:	[407993.830049443,4011755.15999372,408041.099960082,4011806.52994723]	
Α/Α	X	Y
0	407993.83	4011791.44
1	407994.95	4011794.15
2	408005.99	4011805.21
3	408008.29	4011806.53
4	408011.85	4011801.87
5	408015.50	4011797.42
6	408019.30	4011793.50
7	408019.67	4011792.40
8	408020.69	4011789.39
9	408020.53	4011788.37
10	408022.96	4011785.61
11	408024.30	4011785.14
12	408030.14	4011786.81

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΟΡΘΟΦΩΤΟΧΑΡΤΗ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
(με κίτρινο περίγραμμα τα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με το Κτηματολόγιο)

- Σύμφωνα με το Κτηματολόγιο το οικόπεδο έχει επιφάνεια 854,73τ.μ.

- Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας το οικόπεδο έχει επιφάνεια 500τ.μ. και συνορεύει βορείως με ιδιοκτησία κληρονόμων Ζαχαρία Στάη Κυπριώτη, νοτίως με πλατεία, δυτικώς με δρόμο και ανατολικώς με ιδιοκτησία Βρεττού Κυπριώτη.

- Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οικόπεδο έχει επιφάνεια 859,70τ.μ. και συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία Βρεττού Κυπριώτη επί πλευράς μήκους 7,06μ., βορειοδυτικά με ιδιοκτησία κληρονόμων Ζαχαρία Στάη Κυπριώτη επί πλευράς μήκους 19,22μ., δυτικά με ιδιοκτησία κληρονόμων Ζαχαρία Στάη Κυπριώτη επί πλευράς μήκους 3,95μ., νοτιοδυτικά με κοινοτικό δρόμο πλάτους 5μ. επί τεθλασμένου προσώπου συνολικού μήκους 56,06μ., νότια με πλατεία επί προσώπου μήκους 2,89μ., ανατολικά με ιδιοκτησία Βρεττού Κυπριώτη επί τεθλασμένης πλευράς συνολικού μήκους 32,98μ. και βορειοανατολικά με ιδιοκτησίες Βρεττού Κυπριώτη και κληρονόμων Ζαχαρία Στάη Κυπριώτη επί τεθλασμένης πλευράς συνολικού μήκους 26,22μ.
Όπως αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, από τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, έκταση επιφανείας 299,64τ.μ. που καταλαμβάνει την βόρεια - βορειοδυτική πλευρά του έχει χαρακτηριστεί ως δασική έκταση σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ. 5331/91 έγγραφο του Δασαρχείου Πειραιά και το υπ' αρ. Δ/302222ΜΕ/92 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών της Νομαρχίας Πειραιά. Έτσι τελικά **η υπολειπόμενη επιφάνεια του οικοπέδου** ανέρχεται σε: (859,70τ.μ. – 299,64τ.μ.) = **560,06τ.μ.**

Πολεοδομικό καθεστώς

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται εντός των ορίων του οικισμού του Δρυμωναρίου καθορίζονται δυνάμει των ΦΕΚ 181Δ΄/1985, 133Δ΄/1987, 293Δ΄/1989, 681Δ΄/1994 και 289ΑΑΠ/2011, ως εξής:

- Αρτιότητα οικοπέδων
  - Ε = 800τ.μ.
  - Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιες διαστάσεις είχαν την ημέρα δημοσίευσης του ΦΕΚ 181Δ΄/1985.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη:
  - 60% για οικόπεδα επιφανείας μεγαλύτερης των 200τ.μ. και
  - 70% για οικόπεδα επιφανείας μικρότερης των 200τ.μ.
- Συντελεστής δόμησης
  - 1,00 για οικόπεδα επιφανείας μικρότερης των 200τ.μ.
  - για οικόπεδα επιφανείας μεγαλύτερης των 200τ.μ. και μικρότερης των 700τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας μέγιστης συνολικής επιφάνειας 240τ.μ.
  - για οικόπεδα επιφανείας μεγαλύτερης των 700τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας μέγιστης συνολικής επιφάνειας 400τ.μ
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,50μ. από το περιβάλλον φυσικό έδαφος
- Ελεύθερη τοποθέτηση κτιρίου στο οικόπεδο, με απόσταση Δ = 2,50μ.

4. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Γενικά

Η δυναμική της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα παρέμεινε ισχυρή την τελευταία τριετία όσον αφορά στα οικιστικά ακίνητα και ανθεκτική αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, παρά τις αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας αλλά και της ενεργειακής κρίσης που οδηγεί σε επιβράδυνση των ευρωπαϊκών οικονομιών.

Η οικοδομική δραστηριότητα μέχρι πριν από μερικά χρόνια βρισκόταν σε ύφεση ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης οικονομικής αβεβαιότητας, ενώ ο αριθμός των συναλλαγών κινείτο σε χαμηλά γενικώς επίπεδα. Το τελευταίο όμως διάστημα παρατηρείται κινητικότητα στην κτηματαγορά, με το αγοραστικό ενδιαφέρον να είναι υπαρκτό καθότι υπάρχει αύξηση της ζήτησης με άμεσο αντίκτυπο την υλοποίηση συναλλαγών, ενώ ανάλογη κατάσταση επικρατεί και στον επενδυτικό τομέα στον οποίον επίσης παρατηρείται αντίστοιχο ενδιαφέρον.

Οι αξίες των ακινήτων παρουσιάζουν ανοδικές τάσεις με ολοένα και αυξανόμενες ζητούμενες τιμές στις οποίες όμως τελικώς επιτυγχάνεται και συμφωνία, ιδιαιτέρως σε προσφάτως ανακαινισμένα, παλαιάς κατασκευής ακίνητα. Όμως η περιοχή του ακινήτου δεν παρουσιάζει κανένα οικιστικό ή εμπορικό ενδιαφέρον, δεν έχει αναπτυχθεί τουριστικά και θεωρείται χαμηλής εμπορευσιμότητας.

5. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραία Αξία: Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Αγοραία Αξία» η οποία ορίζεται ως: «Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της “συνήθους συναλλακτικής κίνησης” στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

«Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Δεν έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα που αφορούν φόρους σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου, ούτε έχουν ληφθεί υπόψη ενδεχόμενα έξοδα που αφορούν στην αγορά του (συμβολαιογραφικά και άλλα νομικά έξοδα, φόρος μεταβίβασης κλπ).

Δεν έχουν επίσης ληφθεί υπ’ όψινενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση

ακίνητο, καθώς και ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που έλαβαν οι ιδιοκτήτες από την Κυβέρνηση ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.

6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Συγκριτική Μέθοδος

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, είτε με την ανάλυση πραγματικών τιμών συναλλαγής ακινήτων με ιδιότητες παρόμοιες με το υπό εκτίμηση ακίνητο, σε ανάλογη θέση, ή / και ζητούμενων τιμών μετά την ολοκλήρωση των απαραίτητων προσαρμογών. Η εφαρμογή της μεθόδου αυτής προϋποθέτει την ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς (δηλαδή την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών ακινήτων στην περιοχή για την εξαγωγή των συμπερασμάτων), καθώς και μία ορθολογική χρήση αυτής της μεθόδου. Πιο αναλυτικά, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας με τη χρήση της συγκριτικής μεθόδου είναι μία διαδικασία κατά την οποία μια βάση πρωτογενών δεδομένων μετατρέπεται, μετά από κατάλληλη επεξεργασία, σε ένα επιχείρημα υποστήριξης της αξίας του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή αποτελεί μία δομημένη προσέγγιση για τη συλλογή συγκεκριμένων πληροφοριών σχετικά με ακίνητα που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά, στοχεύοντας στη συγκριτική ανάλυσή τους και στην πολλαπλή συσχέτιση τους με το υπό μελέτη ακίνητο.

Η συγκριτική μέθοδος είναι μία πολύ εύκολα εφαρμόσιμη μέθοδος που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας όλων των ειδών των ακινήτων, καθώς θεωρείται η πιο άμεση προσέγγιση για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας. Δύο είναι οι παράγοντες που περιορίζουν τη χρησιμότητα της συγκεκριμένης μεθόδου. Πρώτον, δεν αποτελούν όλες οι πωλήσεις μια καλή ένδειξη της Αγοραίας Αξίας, καθώς ένας ισχυρός πωλητής θα φροντίσει να διατηρήσει την τιμή σε υψηλά επίπεδα, ενώ ένας ισχυρός αγοραστής θα οδηγήσει σε πτώση των τιμών. Δεύτερον, ορισμένοι τύποι ιδιοκτησίας πωλούνται σπάνια, με αποτέλεσμα την έλλειψη ισχυρών υποκατάστατων και την ύπαρξη ανεπαρκών αποδεικτικών στοιχείων από την αγορά. Προαπαιτούμενα για την επιτυχή χρήση της συγκεκριμένης μεθοδολογίας είναι: (i) η ύπαρξη μιας ενεργής αγοράς με την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συγκριτικών, (ii) η ύπαρξη ιστορικού συναλλαγών παρόμοιων ακινήτων (iii) η πρόσβαση και εξακρίβωση των τιμών των αγοραπωλησιών (iv) η συναλλαγή με ίσους όρους μεταξύ δύο ανεξάρτητων μερών.

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου

Η μέθοδος της προσόδου βασίζεται στην 'πρόβλεψη' και στην 'αρχή της προσφοράς και ζήτησης'. Είναι εφαρμόσιμη για την αποτίμηση ακινήτων που αποδίδουν εισόδημα.

Οι δύο βασικές υποπεριπτώσεις της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου είναι οι ακόλουθες:

- Μέθοδος Μισθωτικών Εισοδημάτων,
- Μέθοδος Εισοδημάτων από Κέρδη.

Οι δύο μέθοδοι διαφέρουν ουσιαστικά ως προς την προέλευση των προσόδων οι οποίες (αναλόγως με το είδος του ακινήτου) μπορεί να προέρχονται είτε από μισθώματα (κτήριο γραφείων, εμπορικό κέντρο κλπ.) ή από κέρδη/επιχειρηματική δραστηριότητα που ασκείται στο ακίνητο (περίπτωση επιχείρησης άρρηκτα συνδεδεμένης με το ακίνητο π.χ. ξενοδοχείο, σταθμός αυτοκινήτων, πρατήριο καυσίμων κλπ.).
Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Αποτίμησης (European Valuation Standards-EVS), οι τεχνικές που σχετίζονται με την μέθοδο της Προσόδου μπορούν να χωριστούν σε δύο βασικές ομάδες, ανάλογα με τον χρονικό ορίζοντα:
α) Τεχνική Άμεσης Κεφαλαιοποίησης
β) Τεχνική Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών
Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου εξετάζει το προσδοκώμενο εισόδημα το οποίο αναμένεται να αποδώσει ένα ακίνητο αν εκμισθωθεί. Στη συνέχεια το εκτιμηθέν εισόδημα διαιρείται με έναν συντελεστή κεφαλαιοποίησης ώστε να υπολογιστεί η αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται συνήθως για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους, ή ακινήτων που αποδίδουν εισόδημα με συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης.

<u>Τεχνική Άμεσης Κεφαλαιοποίησης</u>
Με την μέθοδο αυτή προσδιορίζεται η παρούσα αξία του μελλοντικού οφέλους που προκύπτει από την χρήση του ακινήτου, η οποία εκφράζεται από το καθαρό εισόδημα προερχόμενο είτε από μισθώματα ή είτε από επιχειρηματική δραστηριότητα που δύναται να παραχθεί από το ακίνητο.
Η Τεχνική της Αμεσης Κεφαλαιοποίησης του Εισοδήματος αποτελεί υποπερίπτωση της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου και βασίζεται στο προσδοκώμενο εισόδημα το οποίο αναμένεται να αποδώσει ένα ακίνητο αν εκμισθωθεί. Για να υπολογιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου, το ετήσιο εισόδημα διαιρείται με έναν συντελεστή κεφαλαιοποίησης (ετήσια απόδοση) ο οποίος έχει άμεση σχέση με τα μακροοικονομικά στοιχεία της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα, τα ειδικά χαρακτηριστικά - κινδύνους και το είδος του ακινήτου. Η Τεχνική Αμεσης Κεφαλαιοποίησης ουσιαστικά μετατρέπει την πρόσοδο που αποδίδεται από τη χρήση του ακινήτου σε μία ένδειξη αξίας / κεφαλαίου, χρησιμοποιώντας έναν κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, η δε αγοραία αξία υπολογίζεται από την σχέση:
Αγοραία αξία = ετήσια πρόσοδος / συντελεστής κεφαλαιοποίησης

<u>Τεχνική Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών</u>
Κατά την μέθοδο αυτή δημιουργείται μία χρηματοροή όπου υπολογίζονται τα υποθετικά έσοδα και έξοδα που δημιουργεί το επιχειρηματικό ακίνητο κατά την λειτουργία του. Στην χρηματοροή αποτυπώνεται η παρούσα κατάσταση αλλά

και η προσδοκία για την μελλοντική εξέλιξη της αγοράς και η αίσθηση των κινδύνων που δύνανται να προκύψουν από την χρήση του ακινήτου. Οι Προεξοφλούμενες Χρηματικές Ροές υπολογίζονται συνήθως σε βάθος δεκαετίας και σ' αυτές αποτυπώνεται η αναμενόμενη πορεία της αγοράς καθώς και οι αλλαγές που μπορεί να προκύψουν, οι απαιτούμενες κεφαλαιακές δαπάνες για εργασίες μεγάλης κλίμακας, ανακαινίσεις, επισκευές κλπ., οι κενές περίοδοι που το ακίνητο δεν αποδίδει εισόδημα καθώς και την επενδυτική αξία του ακινήτου κατά την λήξη της περιόδου μελέτης. Στην συνέχεια επιλέγεται ένας συντελεστής προεξόφλησης ο οποίος αντικατοπτρίζει το ποσοστό απόδοσης που προσδοκά ο μέσος επενδυτής και βάσει αυτού το σύνολο των μελλοντικών χρηματοροών καθώς και η αξία πώλησης του επιχειρηματικού ακινήτου στην λήξη της περιόδου μελέτης, προεξοφλούνται και μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Το ποσόν που προκύπτει αντικατοπτρίζει το ποσό που ένας αγοραστής επενδυτής θα πλήρωνε για το υπό μελέτη ακίνητο.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης είναι το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός παγίου στοιχείου με σύγχρονο αντίστοιχό του, κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών λόγω φυσικής, λειτουργικής και τεχνικής απαξίωσης. Με την μέθοδο αυτή εκτιμάται η αγοραία αξία του γηπέδου του ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έγγειων βελτιώσεων, στην παρούσα φάση και κατάστασή τους. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά. Για τον προσδιορισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης πρέπει να ληφθεί υπόψη η απομείωση της αξίας που προκύπτει από φυσική υποβάθμιση, αλλά όχι για λειτουργική ή οικονομική απαξίωση, αφού στόχος είναι να αντικατασταθεί ό,τι έχει χαθεί. Η αποτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την ηλικία του κτηρίου, την αναμενόμενη υπόλοιπη διάρκεια ζωής του, την κατασκευή του, τη χρήση και τη συντήρησή του. Η Αγοραία Αξία του ακινήτου προκύπτει εφαρμόζοντας επί του αθροίσματος της αξίας της γης και του κόστους κατασκευής, κατάλληλο συντελεστή προσαρμογής (απομείωση λόγω βαθμού λειτουργίας, έλλειψης ενδιαφέροντος για ακριβώς όμοιο ακίνητο, ειδικής / συγκεκριμένης χρήσης κλπ.) προκειμένου να αντιδιασταλεί η έννοια του κόστους από την έννοια της αξίας.

Μέθοδος Εναπομένουσας / Υπολειμματικής Αξίας

Εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας της γης και γενικότερα ακινήτων που επιδέχονται περαιτέρω ανάπτυξη / αξιοποίηση. Κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου προσδιορίζονται οι δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου με βάση την βέλτιστη αξιοποίησή του και υπολογίζεται η αξία του τελικού προϊόντος. Εν συνεχεία αφαιρείται το κόστος αξιοποίησης

συμπεριλαμβανομένων των εξόδων και αμοιβών χρηματοδότησης και το υπολειπόμενο ποσόν αποτελεί την εναπομένουσα αξία του ακινήτου. Η παρούσα αξία του ακινήτου προσδιορίζεται εφαρμόζοντας κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας. Για την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθοδολογίας χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία έτοιμου προϊόντος, ενώ οι συντελεστές και τα επιτόκια προεξόφλησης προέρχονται από την αγορά χρήματος. Γενικότερα η μεθοδολογία αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται επάρκεια πληροφόρησης έτοιμου προϊόντος και έλλειψη ικανής πληροφόρησης αναφορικά με την υφιστάμενη μορφή του ακινήτου.

7. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου οικοπέδου, ως πιο αξιόπιστη μέθοδος εφαρμογής θεωρείται η Συγκριτική Μέθοδος.

Αναζητήθηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων αντίστοιχων κατά το δυνατόν χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο στην ευρύτερη περιοχή, ενώ πραγματοποιήθηκε και επικοινωνία με τοπικούς παράγοντες της Κτηματαγοράς που δραστηριοποιούνται στο νησί προκειμένου να διαμορφωθεί μια πλήρης εικόνα για τις τιμές που επικρατούν. Έτσι, σύμφωνα με πληροφορίες, στην συγκεκριμένη περιοχή υπάρχει ελάχιστη ζήτηση ενώ οικόπεδα αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο πωλούνται προς ~30.000€ ανάλογα με την θέση, την πρόσβαση κτλ.

Κατωτέρω παρουσιάζονται τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων (ζητούμενες τιμές από αγγελίες).

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΓΕΛΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

1) Οικόπεδο 1.100 τ.μ., Κύθηρα, Λιβάδι, 100.000 €, 91 €/τ.μ., Εντός σχεδίου, Θέα: Βουνό, Απόσταση από θάλασσα σε μέτρα: 6400. Το οικόπεδο προσφέρει γαλήνη και φυσική ομορφιά. Ειδυλλιακή περιοχή που φημίζεται για την πλούσια βλάστησή της και τις γραφικές τοποθεσίες. Κοντά σε σούπερ μάρκετ, καταστήματα, καφετέριες και εστιατόρια.
Skouras Real Estate, +302752029529, Κωδικός αγγελίας: 963288
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/845562267/livadi-100000-1100?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJxXgLIGLnnRQR24xJMHZOC7Y&building_type_options[]=plot&page=1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=24&first_in_widget_ad_id=853700301

2) Οικόπεδο 2.500 τ.μ., Κύθηρα, Αγία Πελαγία, 220.000 €, 88 €/τ.μ., Κλίση: Αμφιθεατρικό, Θέα: Θάλασσα, Βουνό, Οικοδομήσιμο, Άρτιο, Διαμπερές, Εντός οικισμού, Για τουριστική εκμετάλλευση, Σ.Δ: 0,8, Θέα: Βουνό + Θάλασσα, Κοντά σε: Θάλασσα.
Tzanis Estate, +306972135529, Κωδικός αγγελίας: e-agents1021132
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/719790362/kythhra-220000-2500?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJxXgLIGLnnRQR24xJMHZOC7Y&building_type_options[]=plot&page=2&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=192175589

3) Οικόπεδο 1.221 τ.μ., Κύθηρα, Πιτσινιάνικα, 70.000 €, 57 €/τ.μ.
Alpha Home, +306907626797, Κωδικός αγγελίας: re2310_220037
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/854117645/pitsinianika-70000-1221?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJxXgLIGLnnRQR24xJMHZOC7Y&building_type_options[]=plot&page=1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=17&first_in_widget_ad_id=853700301

4) Οικόπεδο 589 τ.μ., Κύθηρα, Ποταμός, 48.000 €, 81 €/τ.μ., Εντός σχεδίου, Απόσταση από θάλασσα σε μέτρα: 7500, Βορειοδυτικός προσανατολισμός, Κοντινή απόσταση από το κέντρο του χωριού. Πάνω στο κεντρικό δρόμο, πολύ κοντά σε καταστήματα, σχολείο και εστιατόρια.
Skouras Real Estate, +302752029529, Κωδικός αγγελίας: 961229
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/845357329/potamos-48000-589?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJxXgLIGLnnRQR24xJMHZOC7Y&building_type_options[]=plot&page=1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=28&first_in_widget_ad_id=853700301

Για την επεξεργασία και την αναγωγή των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων σε συγκρίσιμη βάση, τέθηκαν κατάλληλοι συντελεστές οι οποίοι εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά εκάστου συγκριτικού, όπως το μέγεθος, η τοποθεσία, η θέα, η απόσταση από την θάλασσα κλπ.

Σκοπός της συγκεκριμένης εργασίας είναι η κατά το δυνατόν ορθή προσαρμογή των συγκριτικών στοιχείων στα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου οικοπέδου, έτσι ώστε μέσω της σημερινής κτηματαγοράς να προκύψει η μέση τιμή αυτού.

Ακολούθως παρατίθεται πίνακας με τα όσα ανωτέρω προαναφέρθηκαν, ήτοι το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν κατά την έρευνα, με τους κατάλληλους συντελεστές αναγωγής ώστε να προκύψει η μέση τιμή.

Σημειώνεται ότι ο εν λόγω πίνακας υπολογίζει την μέση τιμή πώλησης οικοπέδου ανά τ.μ.
Στον πίνακα αυτόν έγιναν σχετικές αναπροσαρμογές, ως εξής:

Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής: 25% εξ αιτίας χαμηλής εμπορευσιμότητας
Συντελεστής μεγέθους: ±1%/~100τ.μ.
Συντελεστής τοποθεσίας: ±10%
Συντελεστής θέας: ±10% έως 20%
Συντελεστής απόστασης από θάλασσα: ±10%

Επισημαίνεται ότι ως **επιφάνεια του οικοπέδου** για τον προσδιορισμό της αξίας του, λαμβάνεται αυτή που προκύπτει βάσει του τοπογραφικού διαγράμματος, ως πλέον πρόσφατου και ακριβούς στοιχείου σε σχέση με τον τίτλο ιδιοκτησίας, αφού αφαιρεθεί η έκταση που καταλαμβάνει το δασικό τμήμα, ήτοι **560,06τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ / ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

		ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ				
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	1	2	3	4
	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ		100.000 €	220.000 €	70.000 €	48.000 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		-25%	-25%	-25%	-25%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		75.000 €	165.000 €	52.500 €	36.000 €
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		68,18 € ΑΝΑ ΤΜ	66, € ΑΝΑ ΤΜ	43, € ΑΝΑ ΤΜ	61,12 € ΑΝΑ ΤΜ
	ΜΕΓΕΘΟΣ	560 ΤΜ	1100 ΤΜ	2500 ΤΜ	1221 ΤΜ	589 ΤΜ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		6%	20%	7%	0%
	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΣΥΝΗΘΗΣ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		-10%	-10%	0%	-10%
	ΘΕΑ	ΟΧΙ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		-10%	-20%	0%	0%
	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΜΕΓΑΛΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		0%	-10%	0%	0%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	52,72 € ΑΝΑ ΤΜ	58,54 € ΑΝΑ ΤΜ	51,32 € ΑΝΑ ΤΜ	46,01 € ΑΝΑ ΤΜ	55,01 € ΑΝΑ ΤΜ

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Από την ανωτέρω επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων πώλησης οικοπέδων, προέκυψε ότι η μέση τιμή ανέρχεται σε 52,72€/τ.μ. και κατά στρογγύλευση σε **53€/τ.μ.**

Η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου οικοπέδου, λαμβάνοντας υπ' όψη την επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση του δασικού τμήματος, με την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν δυσμενείς δεσμεύσεις για την αξιοποίησή του με την ανέγερση κτίσματος όπως ρυμοτομήσεις, απαλλοτριώσεις, περιορισμοί από αρχαιολογική υπηρεσία, κλπ., υπολογίζεται στον κατωτέρω πίνακα:

Χαρακτηρισμός	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία Ακινήτου κατά στρογγύλευση (€)
Οικόπεδο	560,06	53	29.682	30.000
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: **30.000 € (τριάντα χιλιάδες ευρώ)**				

Η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου ακινήτου ανέρχεται σε:

30.000 €

(τριάντα χιλιάδες ευρώ)

Ο συντάκτης

Κοντοχριστόπουλος Γεώργιος
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής REV (Recognized Expert Valuer)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών, Α.Μ. 89

9. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Προσκομισθέντα στοιχεία / πληροφορίες
Η παρούσα εκτίμηση βασίστηκε εξ ολοκλήρου στα προσκομισθέντα στοιχεία τα οποία θεωρήθηκαν αληθή και ακριβή. Όλες οι παρασχεθείσες πληροφορίες θεωρούνται ότι είναι ορθές. Ο συντάκτης της παρούσας δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια των πληροφοριών που έχουν υποβληθεί από τον εντολέα, ούτε αναλαμβάνει ευθύνη για τυχόν προβλήματα που δύνανται να προκύψουν εξ αιτίας ανακριβών/ελλιπών στοιχείων ή εσφαλμένης πληροφόρησης.

Τίτλοι / Ιδιοκτησιακό Καθεστώς
Ο προσκομισθείς τίτλος θεωρείται έγκυρος και ισχυρός. Κατά την παρούσα εκτίμηση το εκτιμώμενο ακίνητο θεωρείται ελεύθερο από κάθε είδους βάρους, υποθήκης, προσημείωσης, προστίμου, τελών ή από άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως, δουλείες ή περιοριστικά βάρη, όπως επίσης και από μισθωτικές δεσμεύσεις. Ο έλεγχος τίτλων πρέπει να πραγματοποιηθεί από αρμόδιο δικηγόρο.

Έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας
Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου. Δεδομένου ότι δεν υπάρχουν κτίσματα εντός του οικοπέδου δεν τίθεται θέμα πολεοδομικών αυθαιρεσιών.

Επιφάνεια Ακινήτου
Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου. Οι επιφάνειες προέκυψαν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Δεν πραγματοποιήθηκε καμία τοπογραφική αποτύπωση των ορίων του ακινήτου. Πληροφορίες για το εμβαδόν αντλήθηκαν από τα έγγραφα που παρουσιάστηκαν και δεν υπήρξε δυνατότητα να επιβεβαιωθούν τα δεδομένα. Όλα τα παρατιθέμενα εμβαδά και διαστάσεις τεκμαίρονται ως ορθά.

Περιβαλλοντικά Θέματα
Δεν πραγματοποιήθηκε καμία έρευνα ούτε τέθηκαν υπ' όψη έρευνες ή πιστοποιητικά σχετικά με την ρύπανση του εκτιμώμενου ακινήτου ή των όμορών του. Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης γίνεται η θεώρηση ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων φυσικών ή χημικών.

Έδαφος
Θεωρήθηκε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τα κτίρια επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής. Επίσης, θεωρήθηκε ότι δεν υπάρχουν θέματα μόλυνσης του εδάφους ούτε δεσμεύσεις από την Αρχαιολογική

Υπηρεσία οι οποίες να επηρεάζουν τόσο την παρούσα όσο και την μελλοντική αξιοποίηση αλλά και αξία του ακινήτου.

Εκτίμηση αξίας

Η αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) κατά την ημερομηνία εκτίμησης και εξάγεται βάσει πρότυπων μεθόδων εκτίμησης σύμφωνα με πληροφορίες και στοιχεία που προέρχονται από τον χρήστη και από έρευνες. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας ή υπογραφή συμβολαίου, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά. Η υπολογισθείσα αξία που αναφέρεται στην παρούσα αποτελεί μόνον εκτίμηση, εκπονημένη με τη χρήση τυποποιημένων μέσων και σκοπός της δεν είναι να εγγυηθεί ότι η πώληση του ακινήτου θα αποφέρει την αναφερόμενη τιμή. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν έξοδα πωλήσεως ή/και φόροι που θα πρέπει να καταβληθούν σε περίπτωση διάθεσης του ακινήτου.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Παρ' όλα αυτά, πριν από την οποιαδήποτε αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος αυτής απαιτείται η εκ των προτέρων έγγραφη συναίνεση του συντάκτη, είτε αναφέρεται στη δημοσίευση το όνομα του είτε όχι και ανεξάρτητα από το κατά πόσον η παρούσα έκθεση ή τμήματα της θα συνδυαστούν με άλλες εκθέσεις.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Ο συντάκτης εκτιμητής δηλώνει ότι τηρεί πλήρως τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού (ΕΕ) 679/2016 για την Προστασία Δεδομένων, σχετικά με την ασφάλεια και την εμπιστευτικότητα των προσωπικών δεδομένων, που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης.

Παρουσία σε δικαστήριο

Δεν απαιτείται η παρουσία και γνωμοδότηση του συντάκτη σε δικαστήριο σχετικά με θέματα που θίγονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, χωρίς να προηγηθεί ανάλογη συνεννόηση.

10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ









