

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΥΠΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ,
ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΝΕΑ ΖΩΡΓΙΑΝΝΗ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟΥ**

Εκτιμητής

Δρ. Μιχ. Σπύρος Σαραντόπουλος
ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ: 105
REV, MRICS

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΒΑΛΕΡ Α.Ε.
ΑΜ εκτιμητικής εταιρείας ΥΠΟΙΚ: 2



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	3
2	ΣΥΝΟΨΗ	5
3	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ - ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	7
4	ΔΗΛΩΣΕΙΣ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ	9
5	ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ - ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	10
6	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ	11
	6.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	11
	6.2. ΤΑ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΑ	12
7	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	13
8	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	14
	8.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ	14
	8.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	15
9	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	17
	9.1. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	17
10	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	21
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	22
Π-I	ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	22
Π-II	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡ. ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	1/7/2022
ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	➤ Οικόπεδο επί της οδού Σωκράτους με σκοπό την απαλλοτρίωσή του για την κατασκευή αντλιοστασίου του Δήμου Διονύσου, συνολικής έκτασης 194,53τμ.
ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης του ακινήτου είναι ο υπολογισμός της αξίας απαλλοτρίωσής τους από το Δήμο Διονύσου για την κατασκευή αντλιοστασίου. Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value).
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ	1/7/2022
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι όροι ανάθεσης, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS/ΕΕΠ 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και εφαρμόζονται στην Ελλάδα από πιστοποιημένους εκτιμητές, τα οποία συνάδουν με τα Πρότυπα του Red Book, όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors), και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από το IVSC (International Valuation Standards Council). Επιπλέον, εφαρμόζονται και οι «Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες» (1 ^η έκδοση, Νοέμβριος 2019, Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος -

ΣΕΚΕ). Η βάση Αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value).

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο/φορέα στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ

Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Ανάδοχος της εκτίμησης είναι η ΒΑΛΕΡ ΑΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ, εταιρία εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (2) σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α'/107). Η σύνταξη της εκτίμησης έγινε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Σπύρο Σαραντόπουλο, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 105, Διευθύνοντα σύμβουλο της ΒΑΛΕΡ ΑΕ.

2 ΣΥΝΟΨΗ

Το αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η εκτίμηση του παρακάτω ακινήτου:

- Οικόπεδο επί της οδού Σωκράτους με σκοπό την απαλλοτρίωσή του για την κατασκευή αντλιοστασίου του Δήμου Διονύσου, συνολικής έκτασης 194,53τμ..

Ο σκοπός της εκτίμησης του ακινήτου είναι ο υπολογισμός της αξίας απαλλοτρίωσής του από το Δήμο Διονύσου για την κατασκευή αντλιοστασίου.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής στοιχεία που κρίθηκε ότι μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020), ελληνική μετάφραση), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και εφαρμόζονται στην Ελλάδα, που συνάδουν με τα πρότυπα στο Red Book του RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards, IVS 2020). Επιπλέον, εφαρμόζονται και οι πρόσφατα εκδοθείσες «Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες», 1^η έκδοση, Νοέμβριος 2019, από τον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ). Τέλος, λαμβάνονται υπόψιν όλες οι δηλώσεις, επιφυλάξεις, γενικές και ειδικές παραδοχές που διατυπώνονται στο κείμενο της έκθεσης.

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value).

Η εκτίμηση έχει Ημερομηνία Αναφοράς 1/7/2022. Η αυτοψία του ακινήτου έγινε στις 26/6/2022 από τον κ. Σπύρο Σαραντόπουλο. Η εκτίμηση έχει Ημερομηνία Σύνταξης 1/7/2022.

Ο Εντολέας της εκτίμησης είναι ο Δήμος Διονύσου, σύμφωνα με αρ. απόφ. Δημάρχου
.....

Ο Ανάδοχος της εκτίμησης είναι η εταιρεία ΒΑΛΕΡ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΕ, εταιρεία εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του ΥΠΟΙΚ (Αρ. 2) για εκτιμήσεις ακινήτων και μηχανολογικού εξοπλισμού. Ο εκτιμητής είναι ο Σπύρος Σαραντόπουλος, Διευθύνων Σύμβουλος της ΒΑΛΕΡ, Δρ. Μηχανολόγος Μηχανικός, εκτιμητής ακινήτων REV και εκτιμητής μηχανολογικού εξοπλισμού και εγκαταστάσεων MRICS. Η ΒΑΛΕΡ ΑΕ δηλώνει ότι διαθέτει την ικανότητα της εκτέλεσης της εκτίμησης όταν ληφθούν υπόψιν όλες οι παρατηρήσεις και τα σχόλια που αναφέρονται στην εκτίμηση.

Η ΒΑΛΕΡ ΑΕ δηλώνει ότι δεν έχει εμπλακεί σε συναλλαγή σε σχέση με το αντικείμενο της εκτίμησης μέχρι την ημερομηνία της εκτίμησης, ότι δεν έχει συμφέρον από το αποτέλεσμα της και ότι κρίνει ότι δεν έχει σύγκρουση συμφερόντων για το έργο της παρούσας εκτίμησης.

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου τον Ιούλιο 2022 ανέρχεται σε:

Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Συνολική Αξία (€)
Οικόπεδο με ΚΑΕΚ 050061004053	194,53	46.966

Εύλογη αξία = 46.966€ και με στρογγυλοποίηση 47.000€

3 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ - ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν εντολής που λάβαμε τον Ιούνιο 2022. Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο την 26/6/2022 με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Επιλογή Βάσης Εκτίμησης βάσει του σκοπού της εκτίμησης και των δεδομένων του ακινήτου
- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.).
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

Ως Βάση Εκτίμησης της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται η εύλογη αξία:

Εύλογη Αξία (Fair value)

Σύμφωνα με τα EVS 2020 (ελληνική μετάφραση), Εύλογη Αξία είναι η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τους αντίστοιχους στόχους τους.

Τέλος, αναφέρουμε τον (πλέον συνήθη) ορισμό της **Αγοραίας Αξίας** κατά τα EVS 2020: Σύμφωνα με τα EVS 2020 (ελληνική μετάφραση) 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.

Είναι προφανές ότι οι διάφοροι ορισμοί συμπίπτουν σε βασικά θέματα χωρίς να ταυτίζονται απόλυτα. Πάντως, σε πολλές περιπτώσεις η Εύλογη Αξία (όρος λογιστικός) και η Αγοραία Αξία (όρος εκτιμητικός) δίδουν το ίδιο αποτέλεσμα. Θεωρούμε ότι αυτό συμβαίνει στο υπό εκτίμηση ακίνητο – εκτός αν αναφέρουμε συγκεκριμένα κάτι το διαφορετικό.

4 ΔΗΛΩΣΕΙΣ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ-ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

1. Η παρούσα έκθεση της αξίας του ακινήτου έχει συνταχθεί βάσει εγγράφων, στοιχείων και πληροφοριών που δόθηκαν από τον Εντολέα. Ο Εκτιμητής δεν έλεγξε, δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των δεδομένων αυτών.
2. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη για την ανεύρεση πρόσθετων εγγράφων, στοιχείων ή πληροφοριών που ενδεχομένως υπάρχουν ακόμη και αν αυτά μπορεί να θεωρηθούν ότι είναι δημόσια γνωστά και δωρεάν διαθέσιμα.
3. Ορισμένα στοιχεία και πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση μπορεί να αποτελούν προϊόν ίδιας εμπιστευτικής εργασίας του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει αυτά τα δεδομένα για την εξαγωγή συμπερασμάτων στον βαθμό που το έκρινε εύλογο αλλά δεν τα έχει μεταφέρει αυτούσια στην εκτίμηση.
4. Δεν έγινε νομικός ή πολεοδομικός ή τεχνικός έλεγχος του ακινήτου από τον Εκτιμητή πέραν των όσων στοιχείων προσκομίσθηκαν από τον Εντολέα. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις των μεγεθών του ακινήτου. Η πραγματική και νομική κατάσταση του παγίου, τεκμηριώθηκε βάσει των στοιχείων που δόθηκαν από τον Εντολέα και της αυτοψίας του Εκτιμητή.
5. Έγινε αυτοψία του ακινήτου στις 26/6/2022 από τον κ. Σπύρο Σαραντόπουλο.
6. Θεωρούμε ότι για το ακίνητο δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.) εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία ή εμφανώς κατά την αυτοψία.
7. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος των ακινήτων δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
8. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

5 ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ - ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα έγγραφα που μας δόθηκαν είναι τα παρακάτω:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου, μηχανικού Κων. Χριστόπουλου, Ιούνιος 2021
2. Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου, μηχανικού Κων. Χριστόπουλου, Ιανουάριος 2017
3. Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για ΚΑΕΚ 050061004053 17/5/2021

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ

6.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το ακίνητο βρίσκεται στη Δημοτική Ενότητα Αγίου Στεφάνου του Δήμου Διονύσου επί της οδού Σωκράτους, στη θέση Ζώργιαννη.

Ο Άγιος Στέφανος βρίσκεται 23 χλμ ΒΑ της Αθήνας ανάμεσα στα όρη της Πεντέλης και της Πάρνηθας και μόλις λίγα χλμ από τη λίμνη του Μαραθώνα. Σήμερα ο πληθυσμός υπερβαίνει τις 25.000 κατοίκους. Έχει έκταση 8.100 τ. χλμ και συνορεύει με Καπανδρίτι, Αφίδνες, Κρυονέρι, Άνοιξη, Μαραθώνα.

Το Μάιο του 1924, 70 οικογένειες από την ευρύτερη περιοχή της Κωνσταντινούπολης (τον Άγιο Στέφανο, το Φανάρι, τις Νύμφες, το Αβάσσο, το Τσιφούτ Μπουζάς κ.α.) όπως επίσης και 36 οικογένειες από τη Μικρά Ασία (το Ικόνιο, το Πέρραν, το Προκόπι, το Μάκρη κ.α.) έφθασαν σε αυτό τον τόπο ως ανταλλάξιμος πληθυσμός, σύμφωνα με την ελληνοτουρκική σύμβαση της 30ης Ιανουαρίου του 1923. Πρώτη στάση των προσφύγων υπήρξε η Καλαμαριά της Θεσσαλονίκης, όπου κάποιοι αποφάσισαν να εγκατασταθούν μόνιμα. Στους υπόλοιπους προτάθηκαν από την Κυβέρνηση δύο περιοχές: τα Κάτω Πατήσια και το Οίον (Οίον το Δεκελεικόν, το συναντούμε στον Όμηρο και σημαίνει δασώδη περιοχή) ή Μπογιατί. Η επιτροπή των προσφύγων επέλεξε το δεύτερο.

Το μόνο που υπήρχε τότε στην περιοχή ήταν ο σταθμός του τραίνου με την επωνυμία ΟΙΟΝ (η κατασκευή του σταθμού έγινε περίπου το 1905). Σε απόσταση δύο χιλιομέτρων υπήρχαν οι γηγενείς κάτοικοι του (Παλιού) Μπογιατίου, της σημερινής δηλαδή Άνοιξης, οι οποίοι έβλεπαν με εχθρότητα και μίσος την εγκατάσταση των προσφύγων που τους αποκαλούσαν ΠΡΟΣ «ΣΦΙΓΓΕΣ». Οι πρόσφυγες δημιούργησαν αμέσως το Νέο Μπογιατί. Στην περιοχή ανατολικά των γραμμών του ΟΣΕ εγκαταστάθηκαν οι προερχόμενοι από την Κωνσταντινούπολη και στην περιοχή δυτικά του ΟΣΕ οι Μικρασιάτες. Με αντίσκηνα που τους δόθηκαν από το κράτος άρχισαν να φτιάχνουν δυναμικά τα νοικοκυριά τους. Στη συνέχεια τους δόθηκε κτηματικός κλήρος (σε αντάλλαγμα της περιουσίας που άφησαν στις χαμένες

πατρίδες) πληρώνοντας όμως 45.000 δραχμές για τον εποικισμό στην Κυβέρνηση του Ελευθερίου Βενιζέλου. Άνθρωποι των γραμμάτων και των τεχνών στην πλειοψηφία τους και από εύπορες οικογένειες, οι πρόσφυγες ξεκίνησαν μια καινούργια ζωή χωρίς τις προηγούμενες ανέσεις τους, χωρίς Σχολεία και χωρίς Εκκλησία.

Ο σημερινός Άγιος Στέφανος, πριν αποτελέσει μία οργανωμένη πόλη με δρόμους, πλατείες, σχολεία, τράπεζες και όλες γενικά τις σύγχρονες ανέσεις, κυριολεκτικά χτίστηκε από μηδέν (αφού τα μόνα που υπήρχαν ήταν τσακάλια και λύκοι, πουρνάρια και σχοίνα) από εκείνους τους ανθρώπους που ενώ είχαν τα πάντα εκδιώχθηκαν με ελάχιστα υπάρχοντα από τις πατρογονικές τους εστίες. Αμέσως μετά την εγκατάστασή τους δημιούργησαν την Κοινότητα Μπογιατίου, που προήλθε μετά από διαχωρισμό με το Δήμο Μαραθώνα καθώς και προσχώρηση του παλιού Μπογιατίου. Το 1953 δημιουργήθηκαν δύο ξεχωριστές Κοινότητες, γνωστές ως Κοινότητα Αγίου Στεφάνου (Νέο Μπογιατί) και Κοινότητα Άνοιξης (Παλιό Μπογιατί). Ο Άγιος Στέφανος, εδώ και αρκετά χρόνια ήταν ανεξάρτητος Δήμος που σήμερα συνενώθηκε με τις όμορες κοινότητες και ονομάστηκε Δήμος Διονύσου και έχει όλες τις διοικητικές, εκπαιδευτικές, συγκοινωνιακές και εμπορικές υποδομές.

6.2. ΤΟ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ

Πρόκειται περί οικοπέδου επί της οδού Σωκράτους με σκοπό την απαλλοτρίωσή του για την κατασκευή αντλιοστασίου του Δήμου Διονύσου, συνολικής έκτασης 194,53τμ

Σύμφωνα με το τοπογραφικό του μηχανικού Κων. Χριστόπουλου, Ιούνιος 2021, τα στοιχεία του εξεταζόμενου ακινήτου είναι:

Εξεταζόμενο Ακίνητο	Επιφάνεια ιδιοκτησίας (τμ)	ΚΑΕΚ	Φερόμενος ιδιοκτήτης
οικόπεδο	194,53	05006100 4053	Χρήστος Χαμόπουλος

Το οικόπεδο έχει πρόσωπο 24,48 μ επί της οδού Σωκράτους.

7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Σύμφωνα με το τοπογραφικό του μηχανικού Κων. Χριστόπουλου, Ιούνιος 2021, το οικόπεδο είναι εντός ορίων οικισμού Αγίου Στεφάνου προϋφιστάμενου του έτους 1923. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση εφόσον η οδός Σωκράτους, στο σημείο που έχει πρόσωπο το οικόπεδο, ανήκει στο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Το οικόπεδο βρίσκεται εντός Γ.Π.Σ Αγίου Στεφάνου και εντός ζώνης Α πεντελικού κάλλους.

Η κάλυψη του οικοπέδου είναι 40%, ο **ΣΔ** για οικόπεδα μικρότερα των 200τμ είναι **1,2** και όχι μεγαλύτερη δόμηση των 400τμ. Μέγιστο ύψος 7,5 μαζί με τη στέγη.

8 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

8.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία του εκτιμώμενου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοιχών ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς περιείχε έρευνα desktop σε δημόσια διαθέσιμες δωρεάν πηγές πληροφοριών και βάσεων δεδομένων, έρευνα desktop από το αρχείο της εταιρίας μας καθώς και επαφές με τους μετέχοντες στην αγορά που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης, όπως μεσίτες, κατασκευαστές, επιχειρηματίες, και μεμονωμένους πωλητές / αγοραστές ή / και άλλους εμπλεκόμενους. Η έρευνα έγινε σε έκταση και βάθος κατά την απόλυτη κρίση του εκτιμητή.

Δεν υπάρχουν πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις αντιστοιχών ακινήτων στην περιοχή αυτή. Σημειώνεται ότι στο Μητρώο Αξιών Ακινήτων (όπου υφίστανται αγοραπωλησίες από 1-1-2017) δεν υπάρχει καμιά εγγραφή οικοπέδου στην περιοχή.

8.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την αποτίμηση της αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος παίρνοντας υπόψη στοιχεία της κτηματαγοράς για οικόπεδα εντός σχεδίου. Τα στοιχεία που βρέθηκαν από την έρευνα της κτηματαγοράς είναι τα εξής:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ							
A/A	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	ΣΔ	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης €	Δομήσιμα τμ	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης €/δομήσιμο τ.μ.	Πηγή
1	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ Κέντρο, οικόπεδο 500 τ.μ., επίπεδο, γωνιακό, σ.δ. 0,6, σ.κ. 0,99, πρόσοψη 28 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 200 τ.μ., με κτίσμα, περίφραξη, γεώτρηση, θέα δάσος	500	0,6	70.000	200	350,00	Golden Home 211/1041100
2	Οικόπεδο 350 τ.μ. εντός σχεδίου πόλεως σε ήσυχη περιοχή, αλλά πλησίον της τοπικής αγοράς και με άμεση πρόσβαση σε στάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Ο Συντελεστής Δόμησης είναι 0,8 και έχει μήκος πρόσοψης 14 μέτρα και βάθος 26 μέτρα.	350	0,8	159.000	280	567,86	ΚΑΛΟ ΣΠΙΤΙ 2114104637
3	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ Καπιτένια, οικόπεδο 411 τ.μ., με παλαιά οικία 160 τ.μ., εντός σχεδίου, επικλινές, πρόσοψη 17 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 350 τ.μ., με κτίσμα, διαμπερές, περίφραξη, απεριόριστη θέα, χρήζει ανακαίνισης, ήσυχη περιοχή, αμιγής κατοικία, απεριόριστη θέα βουνό	411	0,8	160.000	350	457,14	ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΜΑΡΙΑ 210/6253210
4	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ Κέντρο, οικόπεδο 184 τ.μ., εντός σχεδίου, επικλινές, σ.δ. 0,8, σ.κ. 0,75, 8x22, πρόσοψη 8 μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 257,6 τ.μ., περίφραξη	184	0,8	100.000	257	389,11	Plasis 2103224225

Τα παραπάνω συγκριτικά αποτελούν ζητούμενες τιμές οι οποίες, λόγω της τρέχουσας κατάστασης αλλά και της διαπραγμάτευσης συνήθως απέχουν από τις τελικά υλοποιούμενες κατά 20% (κατά παραδοχή).

Παρακάτω εμφανίζονται οι διάφοροι αναγωγικοί συντελεστές για το ακίνητο. Οι συντελεστές αφορούν το μέγεθος των συγκριτικών ακινήτων, την θέση τους και τη δυνατότητα πρόσβασης σε αυτά καθώς και την ύπαρξη τυχόν καλλιεργειών.

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ								
	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ/ ΔΥΣΚΟΛΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	Υφιστάμενα κτίσματα	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ
	€/δομήσιμο τμ	ΣΥΝΤ				ΖΗΤΕΙΤΑΙ/ ΠΡΑΞΗ	ΣΥΝΤ	€/δομήσιμο τμ
1	350,00	0,90	0,90	0,70	0,90	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,80	142,88
2	567,86	0,95	0,90	0,70	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,80	271,89
3	457,14	0,90	0,90	0,70	0,80	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,80	165,89
4	389,11	1,00	0,90	0,80	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,80	224,12

ΜΟ	201,20
ΔΙΑΜΕΣΟΣ	195,01
ΜΙΝ	142,88
max	271,89

Επιλέγεται ο μέσος όρος των παραπάνω ανηγμένων τιμών πώλησης.

Σημειώνεται ότι η παραπάνω τιμή είναι ανά δομήσιμο τμ.

9 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Παρακάτω αναφερόμαστε, σε εξαιρετικά συνοπτική μορφή, στις κύριες μεθόδους εκτίμησης της αξίας παγίων στοιχείων και τεκμηριώνουμε την επιλογή της μεθόδου που ακολουθούμε στην παρούσα εκτίμηση. Η συνοπτική αναφορά στις μεθόδους γίνεται μόνο για τον σκοπό της πληρότητας της έκθεσης και δεν έχει τον σκοπό της επιστημονικής ανάλυσης των μεθόδων ή της παράθεσης βιβλιογραφίας.

9.1 ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

9.1.1 Μέθοδος Συγκριτικών (comparative method)

Η Μέθοδος Συγκριτικών είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας ακινήτων. Συνοπτικά, η μέθοδος απαντά στο ερώτημα «...ποια είναι η αξία του ακινήτου όταν συγκριθεί με τις αξίες άλλων παρόμοιων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψιν τις διαφορές στα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους...».

Η εφαρμογή της μεθόδους συνίσταται στον εντοπισμό συναλλαγών η στοιχείων για τις αξίες (πχ αγγελίες πωλήσεων) για παρόμοια ακίνητα και στην αναπροσαρμογή των αξιών των συγκριτικών στοιχείων για τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Οι πλέον συνηθισμένες παράμετροι /χαρακτηριστικά που λαμβάνονται υπόψιν είναι η ειδικότερη τοποθεσία (πχ πρόσοψη, προβολή, όροφος, γωνιαίο ή μεσαία τοποθεσία κλπ), ο χρόνος των συγκριτικών συναλλαγών, η ηλικία/κατάσταση των ακινήτων κλπ.

Η συγκριτική μέθοδος είναι η επικρατέστερη και προτιμητέα όμως βασίζεται στην ύπαρξη ικανού αριθμού αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων και στην δυνατότητα γνώσης των ειδικότερων παραμέτρων/χαρακτηριστικών των συγκριτικών ακινήτων ώστε να είναι δυνατές οι σχετικές αναπροσαρμογές από τον εκτιμητή. Η συγκριτική μέθοδος προϋποθέτει την ύπαρξη ενός ικανού αριθμού συναλλαγών αγοραπωλησιών και την δημόσια διαθεσιμότητα για τα σχετικά στοιχεία των ακινήτων και των συναλλαγών.

9.1.2 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος απαντά στο ερώτημα «...τι θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για να απολαμβάνει το εισόδημα που καταβάλει ο χρήστης του υπό εκτίμηση η ενός παρόμοιου ακινήτου....». Η πλέον συνηθισμένη περίπτωση εφαρμογής της μεθόδου εισοδήματος είναι σε ήδη μισθωμένο ακίνητο, όμως μπορεί να εφαρμοστεί και σε κενό ακίνητο που κρίνεται ότι είναι μισθώσιμο.

Η εφαρμογή της μεθόδου συνίσταται στην κεφαλαιοποίηση του προβλεπόμενου μελλοντικού εισοδήματος/προσόδου (συνήθως, το ενοίκιο) βάσει ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης που εκφράζει την επιθυμητή απόδοση που αναμένει ένας επενδυτής σε παρόμοια ακίνητα.

Η πλέον εξελιγμένη εφαρμογή της μεθόδου, γνωστή ως η μέθοδος της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF), ανάγεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, όπως προκύπτουν από τεκμηριωμένο επιχειρηματικό σχέδιο, βάσει συντελεστή προεξόφλησης που εκφράζει την επιθυμητή απόδοση από επενδυτές σε παρόμοια ακίνητα.

Η μέθοδος έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν (η, δεν υπάρχει ικανός αριθμός) συναλλαγές αγοραπωλησίας ακινήτων αλλά υπάρχουν συναλλαγές μισθώσεων – όπως πχ καταστήματα, εστιατόρια κλπ ενώ η μέθοδος DCF εφαρμόζεται πολύ συχνά σε εκτιμήσεις ξενοδοχείων (θεωρείται η προτιμητέα μέθοδος).

Συνήθως, η μέθοδος DCF εφαρμόζεται με προεξόφληση των ροών EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization), Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων, βάσει του συντελεστή WACC (Weighted Average Cost of Capital), Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίων. Η μέθοδος απαιτεί τον προσδιορισμό της χρονικής περιόδου των αναλυτικών προβλέψεων (projection period), τις αναλυτικές προβλέψεις των οικονομικών μεγεθών (κυρίως, ταμειακών ροών) για την περίοδο προβλέψεων που – εκτός από λογικά συνεπείς και αριθμητικά σωστές - πρέπει να συνάδουν με το επιχειρηματικό σχέδιο το οποίο πρέπει

να είναι αξιόπιστο σε σχέση με τα ιστορικά μεγέθη, τον ανταγωνισμό καθώς και το συνολικό μακροοικονομικό πλαίσιο λειτουργίας της επιχείρησης που λειτουργεί στο ακίνητο, τον υπολογισμό της αξίας μετά το τέλος της περιόδου προβλέψεων (terminal value) , τον υπολογισμό του συντελεστή προεξόφλησης (WACC), που προϋποθέτει τον προσδιορισμό του λόγου Δανειακών/Ίδια Κεφάλαια και του κόστους τους καθώς και τον προσδιορισμό του συντελεστή φορολόγησης, καθώς και την εξέταση των τυχόν άλλων παραμέτρων.

9.1.3 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost method- DRC)

Η μέθοδος απαντά στο ερώτημα «πόσο θα κόστιζε σε χρήστη του ακινήτου να κατασκευάσει ένα νεόδμητο ακίνητο στοιχείο με τον ίδιο λειτουργικό σκοπό με το υπό εκτίμηση και μετά από προσαρμογές για τις λειτουργικές και χρονικές φθορές του σε σύγκριση με το υπό εκτίμηση», απεικονίζει δηλαδή, σύμφωνα με τον ορισμό των ΕΕΠ του RICS, Μάρτιος 2012, “Το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου με το σύγχρονο ισοδύναμό του, απομειωμένο για τη φυσική φθορά και όλες τις σχετικές μορφές απαξίωσης και βελτιστοποίησης”.

Συνοπτικά, η μέθοδος αυτή υπολογίζει την αξία του ακινήτου ως το άθροισμα της αξίας της γης ως κενού οικοπέδου και της απομειωμένης αξίας κατασκευής του κτίσματος/παγίων, δηλαδή της αξίας κατασκευής του κτίσματος/παγίων ως νεόδμητου απομειωμένου για την φυσική, λειτουργική και χρονική φθορά του.

Η αξία της γης ως κενού οικοπέδου υπολογίζεται είτε από συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια αγροτεμάχια είτε βάσει της μεθόδου αξιοποίησης (βάσει της οποίας προσδιορίζεται η βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου και υπολογίζεται η αξία του ως ή σε όρους παρούσας αξίας διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αξίας του αξιοποιημένου ακινήτου και των συνολικών εξόδων αξιοποίησης). Η απομειωμένη αξία κατασκευής του ακινήτου υπολογίζεται βάσει της εμπειρίας του εκτιμητή για τις λειτουργικές και χρονικές φθορές του υπό εκτίμηση κτίσματος έναντι ενός σύγχρονου ανάλογου νεόδμητου.

Η μέθοδος DRC δεν θεωρείται μέθοδος υπολογισμού της αξίας (market value method of valuation) βάσει των εκτιμητικών προτύπων καθότι δεν λαμβάνει υπόψιν της στοιχεία της κτηματαγοράς και κατά συνέπεια δεν συνιστάται η χρήση της. Όμως γίνεται αποδεκτή σε περιπτώσεις όπου δεν γίνονται οιοδήποτε είδους συναλλαγές σε παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο (ή γίνονται εξαιρετικά σπάνια) ή για ειδικά κτίρια (όπως, μεγάλα σύνθετα βιομηχανικά συγκροτήματα, μνημεία, μουσεία, κτίρια ειδικών χρήσεων κλπ), δηλαδή ακίνητα με μοναδική χρήση η/και που δεν αποτελούν αντικείμενο πώλησης η μίσθωσης παρά εξαιρετικά σπάνια.

Η μέθοδος DRC προϋποθέτει την βιώσιμη οικονομική λειτουργία της οποιασδήποτε οικονομικής δραστηριότητας ασκείται στο ειδικό ακίνητο που εκτιμάται. Η πιστοποίηση της βιώσιμης οικονομικής λειτουργίας δίδεται είτε από τον εκτιμητή (αν είναι δυνατόν) είτε από τρίτο πρόσωπο είτε λαμβάνεται ως δεδομένη.

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την αποτίμηση της αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία της έρευνας αγοράς (Κεφ. 8.2) η αξία ανά δομήσιμο τμ ανέρχεται σε 201,20€/τμ. Τα δομήσιμα τμ στο εξεταζόμενο οικοπέδο ανέρχονται σε $194,53 * 1,2 = 233,43$ τμ.

Συνεπώς η εύλογη αξία του οικοπέδου ανέρχεται σε:

Ακίνητο	Δομήσιμη Επιφάνεια (τμ)	Αξία €/δομήσιμο τμ	Συνολική Αξία (€)
Οικόπεδο με ΚΑΕΚ 050061004053	233,43	201,20	46.966,54

Εύλογη αξία = 46.966,54€ και με στρογγυλοποίηση **47.000€**

Εκτιμητής

Δρ. Μηχ. Σπύρος Σαραντόπουλος

ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ: 105

REV, MRICS

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

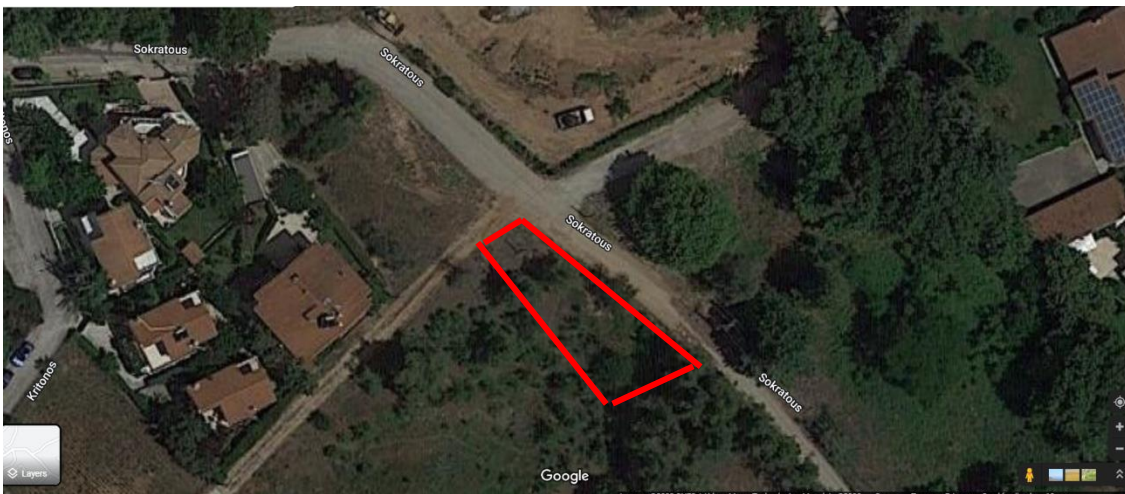
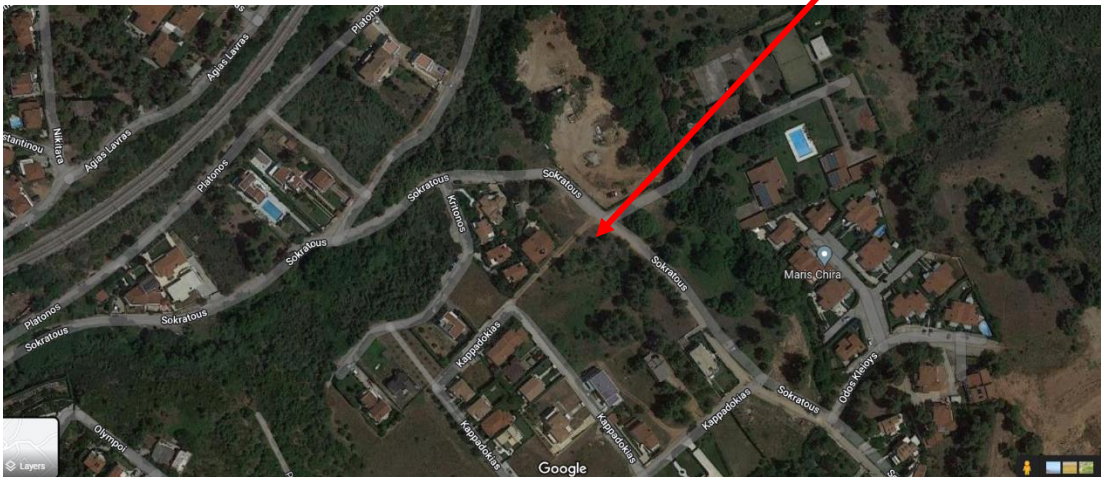
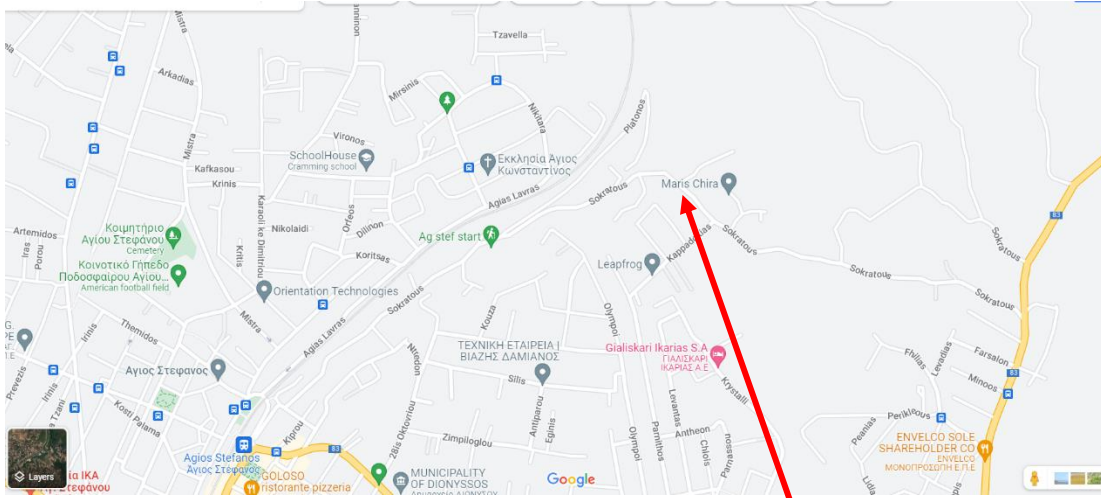
ΒΑΛΕΡ Α.Ε., ΑΜ εκτιμητικής εταιρείας ΥΠΟΙΚ: 2

Ημερομηνία Αναφοράς της Εκτίμησης : 1/7/2022

Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης Εκτίμησης: 1/7/2022



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ











