

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΡΙΘ. Φ.

- Αντικείμενο εκτίμησης : Διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ομήρου,
Δημοκρατίας και Χρ. Σμύρνης στην Αγ.
Παρασκευή του Ν. Αττικής.
- Την εκτίμηση ζήτησε : Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομι-
κών (Δικαστικό) με το υπ' αριθ. Α.Π.
9529/21-12-2007 έγγραφό του προς το
Σ.Ο.Ε. (Α.Π. ΣΟΕ 8953/31-12-07)
- Ανάθεση Προέδρου Ε.Σ.Σ.Ο.Ε. : Φ. 100/1011/9-1-2008
- Ημερομηνία στην οποία
αναφέρεται η εκτίμηση : 1-ΦΕΒ-2008
- Ημερομηνία σύνταξης
της έκθεσης : 10-ΦΕΒ-2008
- Αιτία εκτίμησης : Πρόθεση αγοράς του ακινήτου
- Τελική εκτίμηση : 11.880.000 €
- Ορκωτοί εκτιμητές : Η. Ζιώγας
Π. Κανελλάκης
- Τηλέφωνο : 210 64 66 383 (Γραμματεία)
- Συνημμένα : - Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση, σύμφωνα με το Ν. 2753/99, της κατά την 1-ΦΕΒ-2008 αγοραίας αξίας διατηρητέου ακινήτου, που βρίσκεται στην Αγία Παρασκευή Αττικής (Παράδεισος) και επί των οδών Ομήρου, Δημοκρατίας και Χρ. Σμύρνης και είναι γνωστό ως «κτίμα ή Βίλλα Α. Ιόλα».

Το προς εκτίμηση ακίνητο αποτελείται από οικόπεδο, στο οποίο υπάρχει διατηρητέο κτίσμα, αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο και όροφο.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε το δικαστικό τμήμα του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, με πρόθεση να αγοράσει το ακίνητο σύμφωνα με πρόταση του Υπουργείου Πολιτισμού.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κειμένη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε., ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee).

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν στο Σ.Ο.Ε. οι ενδιαφερόμενοι (μέχρι και την 30-ΙΑΝ-2008), καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποίησε στο ακίνητο και στη γύρω περιοχή αρμόδιος Ορκωτός Εκτιμητής, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 25/1/2008 από τον Ορκωτό Εκτιμητή Ηλία Ζιώγα.

Σημειώνεται ότι, κατά τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης, ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που προέρχονται από τις υπ' αριθ. Φ. 24/31/2064/9-5-2002 και Φ. 24/10/1921/8-3-2001 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. που αναφέρονται στην εκτίμηση του ίδιου ακινήτου, για άλλο σκοπό και σε διαφορετικό χρόνο.

Επίσης έγιναν οι ακόλουθες παραδοχές:

- Οι εμβαδομετρήσεις του κτιρίου ελήφθησαν από τις κατόψεις που συνέταξαν οι τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου Αγ. Παρασκευής
- Το κτίριο εκτιμήθηκε στην κατάσταση που διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία και ελήφθησαν υπόψη οι βανδαλισμοί που έγιναν μέχρι το κτίριο να ασφαλισθεί και να περιφρουρηθεί.

Σε περίπτωση διαφοροποίησης των πιο πάνω παραδοχών πρέπει να γίνει αναπροσαρμογή της παρούσας έκθεσης με τα νέα στοιχεία.

1.2 Περιγραφή ακινήτου

1.2.1 Περιγραφή οικοπέδου

Πρόκειται για οικόπεδο δις γωνιακό, το οποίο βρίσκεται στην περιοχή Παράδεισος (Ο.Τ. 278) του Δήμου της Αγ. Παρασκευής και ειδικά επί των οδών Ομήρου, Δημοκρατίας και Χρ. Σμύρνης.

Τα διάφορα στοιχεία έχουν ληφθεί από το τοπογραφικό που συντάχθηκε με κλίμακα 1:200 τον Δεκέμβριο 1999 από τον Αρχιτέκτονα Μηχανικό Σπύρο Γεωργίου.

Έτσι έχουμε :

Εμβαδόν οικοπέδου 6.687,50 Μ2.

Πρόσωπο μήκους 126,33 Μ επί της οδού Δημοκρατίας, με ΒΔ προσανατολισμό.

Πρόσωπο μήκους 52,70 Μ επί της οδού Χρ. Σμύρνης και 48,46 Μ επί της οδού Ομήρου, με ΒΒΑ και ΝΝΔ προσανατολισμό αντίστοιχα.

Οι οδοί Χρ. Σμύρνης, Δημοκρατίας και Ομήρου έχουν πλάτος 8 Μ, 10 Μ και 8 Μ αντίστοιχα και βρίσκονται σε οικιστική περιοχή.

Το σχήμα του οικοπέδου είναι ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, με μικρή απότμηση στην συμβολή των οδών Ομήρου και Δημοκρατίας.

Προσφέρει πολύ καλή θέα στη γύρω περιοχή.

Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης κατάλληλη για τη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

Το έδαφος μορφολογικά είναι επίπεδο.

Από πλευράς πολεοδομικής το οικόπεδο είναι πολλαπλά άρτιο και οικοδομήσιμο, με τους ακόλουθους όρους δόμησης:

Διάταγμα 6-3-71, ΦΕΚ 65Δ/24-3-71, $E = 600 \text{ Μ}^2$, $\Pi = 13 \text{ Μ}$,
ΓΟΚ 73, $E = 600 \text{ Μ}^2$, $\Pi = 15 \text{ Μ}$, προ 24-3-71 $E = 150 \text{ Μ}^2$, $\Pi = 8 \text{ Μ}$,
 $\Sigma.Κ. = 0,6$, $\Sigma.Δ. = 1,00$ σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο στον κανόνα και συνεχές στην παρέκκλιση. Η χρήση είναι γενικής κατοικίας. Ισχύει ο ΓΟΚ 1985.

Τα κτίσματα που υπάρχουν στο οικόπεδο έχουν πραγματοποιημένο Σ.Δ. = 0,197 περίπου.

Επίσης πρέπει να σημειωθεί ότι το υπάρχον κτίριο χαρακτηρίστηκε διατηρητέο, με το διάταγμα ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2045/34499/22-6-98 ΔΕΚ 840/12-8-98, και, στη συνέχεια, με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 541Δ/31-8-2000, ο περιβάλλον χώρος χαρακτηρίστηκε ως χώρος για «κέντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων».

Το εν λόγω διάταγμα έχει προσβληθεί στα δικαστήρια και η διαδικασία βρίσκεται σε εξέλιξη.

Στην παρούσα εκτίμηση δεν λαμβάνεται υπόψη το άνω Π.Δ., που αφορά τον περιβάλλοντα χώρο. Εξάλλου, σύμφωνα με πάγια τακτική του Σ.Ο.Ε., κατά την εκτίμηση ακινήτων, δεν λαμβάνονται υπόψη απομειώσεις της αγοραίας αξίας, οι οποίες είναι αποτέλεσμα πολεοδομικών ή άλλων βαρών που τους επιβάλλονται με πράξεις της Διοίκησης (όπως στο προκείμενο). Τούτο διότι, σε αντίθετη περίπτωση, θα ήταν δυνατή η δημιουργία προϋποθέσεων απομείωσης της αξίας ενός ακινήτου με πράξη της Διοίκησης και, στη συνέχεια, η απαλλοτρίωσή του σε μειωμένη αξία.

1.2.2 Περιγραφή κτίσματος

Στο οικόπεδο που περιγράφεται στην προηγούμενη παράγραφο, έχει κατασκευασθεί γύρω στο 1955 διάφορη οικοδομή, γνωστή ως «βίλλα Ιόλα», που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο.

Αναλυτικά τα εμβαδά των ορόφων έχουν ως εξής:

Υπόγειο	359,86 M ²
Ισόγειο	766,36 M ²
Α' όροφος	<u>625,15 M²</u>
Συνολικό εμβαδόν	1.751,37 M²
Εκ των οποίων εμβαδόν ανωδομής	1.391,51 M ²

Το κτίριο βρίσκεται σήμερα σε άθλια κατάσταση, διότι υπέστη βανδαλισμούς μετά τον θάνατο του Α. Ιόλα. Σημειώνεται ότι ενώ από τον Φεβρουάριο του 2000 έχει ασφαλισθεί και κατά κάποιο τρόπο έχει περιορισθεί η προσβασιμότητα, αυτή δεν έχει πλήρως αποφευχθεί.

Ποιότητα κατασκευής

Το κτίριο είναι ένα κτίσμα «νεοκλασικό» απροσδιόριστου τύπου αρχιτεκτονικής που κατά τον ίδιο τον Α. Ιόλα επιθυμούσε να παραπέμπει στο «Art Nouveau» και το «Bauhaus», δηλαδή μία αρχιτεκτονική του 1910 – 1920 που να «κλασικίζει», όπως έγραψε στην αυτοβιογραφία του.

Ο κ. Καλαντζόπουλος, ο βιογράφος του Ιόλα, αναφέρει ως αρχιτέκτονες του κτιρίου τους Αρθουρ Σκέπερς και Μανώλη Καραντινό, ενώ ο ίδιος ο Α. Ιόλας στην αυτοβιογραφία του, αναφέρει και τους Πικιώνη και Τσαρούχη πράγμα που αμφισβητείται.

Πρόκειται για ένα κτίριο σχήματος Γ, κατασκευασμένο σε διαδοχικές φάσεις, από το 1955 έως το 1960, με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και πλακοσκεπές. Το κύριο χαρακτηριστικό των 20 χώρων του ισογείου και των 11 το ορόφου είναι ότι τα πάντα έχουν καλυφθεί με μάρμαρο διαφόρων χρωμάτων, μεγεθών και τεχνοτροπίας. Έτσι τα δάπεδα, οι τοίχοι, τα πλαίσια των παραθύρων και των θυρών, οι επενδύσεις των στύλων, τα ράφια των σταθερών συνθέτων και της βιβλιοθήκης, είναι από λευκό μάρμαρο Πεντέλης ή έγχρωμα μάρμαρα του νησιωτικού χώρου, υψηλής ποιότητας. Δεδομένου ότι η περιγραφή του κτίσματος κρίνεται ανεπαρκής και προκειμένου να δοθεί η πραγματική εικόνα του, παρατίθεται φωτογραφικό υλικό από το οποίο θεωρούμε ότι φαίνεται η ποιότητα του έργου αλλά και η καταστροφή των χώρων του από τους βανδαλισμούς.

Η μαρμάρινη τραπεζαρία αλλά και η μεγαλοπρέπεια του κλιμακοστασίου, από το οποίο λείπουν οι κουπαστές, σε συνδυασμό με τον διάκοσμο των τοίχων και τα στοιχεία μαρμάρου που αποτελούσαν τις βάσεις των πολλών γλυπτών, συμπληρώνουν την εντύπωση κάτι του ξεχωριστού.

Τα ίδια στοιχεία και την ίδια ποιότητα έχουν και οι βεράντες και οι ταράτσες, όπου δάπεδα, στηθαία και εξωτερικά κλιμακοστάσια είναι και αυτά από λευκό μάρμαρο και συμπληρώνουν την εντυπωσιακή εμφάνιση των εσωτερικών χώρων.

Ο περιβάλλον χώρος των 5.300 Μ2 περίπου, είναι και αυτός επιμελημένος με πλακόστρωτα, αίθρια, περίπτερα, αυλή με περιστύλιο και βάσεις αγαλμάτων μαζί με τα πολλά σταθερά μαρμάρινα τραπέζια ενσωματωμένα μέσα σε πλούσια βλάστηση, που απομονώνει το κτίριο από το περιβάλλον, συμπληρώνει η μεγαλοπρέπεια του κτιρίου, το οποίο υπήρξε χώρος φιλοξενίας πολλών αλλοδαπών και ημεδαπών προσωπικοτήτων.

1.3 Ειδικά χαρακτηριστικά

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι κυρίως οικιστική, βρίσκεται πολύ κοντά στην εμπορική περιοχή της Λ. Μεσογείων και η θέση του μέσα στην περιοχή κρίνεται ως ιδιαίτερα καλή.

Απέχει περίπου :

α. 800 Μ από την οδό Δουκίσσης Πλακεντίας

ΕΣΛΙΝ 3 ΑΘΗΝΑ 115 23, ΤΗΛ. 210 64 66 383, 210 64 66 364, 210 64 66 236, FAX 210 64 66 192

Email : info @ soe.gr , soegr @ tee.gr , Internet : www.soe.gr

Σ.Ο.Ε. : ΜΕΛΟΣ ΤΩΝ ΤΕΓΘVA ΚΑΙ IVSC

HZ-DIAT 11-2-08

- β. 300 Μ από τον σταθμό του ΜΕΤΡΟ
- γ. 500 Μ από την Λεωφ. Μεσογείων
- δ. 1.400 Μ από την πλατεία Αγ. Παρασκευής
- ε. 800 Μ από το κτίριο της ΕΡΤ
- στ. 500 Μ από το όρυγμα της Αττικής οδού

Στην περιοχή του οικοπέδου υπάρχει πολύ μεγάλος αριθμός πολυκατοικιών, καθώς και λίγα καταστήματα συνοικιακού χαρακτήρα.

Το σημείο όπου βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και η ευρύτερη περιοχή του παρουσιάζει έντονη οικιστική ανάπτυξη με μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα.

Από πλευράς υποδομής, υπάρχουν δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως οικιστική που απευθύνεται στη μέση και ανώτερη εισοδηματική τάξη.

Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από πάρα πολλές αστικές και δημοτικές συγκοινωνίες και από το ΜΕΤΡΟ.

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ένα διατηρητέο κτίριο (σε σχετικά καλή κατάσταση), το οποίο παρουσιάζει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Τούτο βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο πολύ μεγάλου εμβαδού, άριστα εκμεταλλεύσιμου, του οποίου η περιοχή (Παράδεισος) της Αγ. Παρασκευής χαρακτηρίζεται ως προνομιούχος οικιστική.

1.5 Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο φέρεται ότι ανήκει στον Σπ. Γεωργίου, το οποίο αυτός απέκτησε, όπως μας δηλώθηκε, με αγορά από τους κληρονόμους του Α. Ιόλα.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Συγκριτικά στοιχεία

Από την τράπεζα πληροφοριών του αρχείου του Σ.Ο.Ε. επιλέξαμε τα πιο κάτω συγκριτικά στοιχεία :

α. Το ίδιο το ακίνητο ως οικόπεδο.

Εμβαδόν : 5.295,99 Μ2

ΕΣΛΙΝ 3 ΑΘΗΝΑ 115 23, ΤΗΛ. 210 64 66 383, 210 64 66 364, 210 64 66 236, FAX 210 64 66 192

Email : info @ soe.gr , soegr @ tee.gr , Internet : www.soe.gr

Σ.Ο.Ε. : ΜΕΛΟΣ ΤΩΝ ΤΕΓΟΒΑ ΚΑΙ IVSC

HZ-DIAT 11-2-08

Κρίσιμος χρόνος : 25-8-2002
Τιμή μονάδας : 967,00 €/Μ2
Αριθμός φακέλου : Φ. 24/31/2064/5-9-2002/ΣΟΕ
Παρατηρήσεις : Εκτός της χρονικής αναγωγής απαιτείται και αναγωγή λόγω αλλαγής συνθηκών με την λειτουργία του ΜΕΤΡΟ και την ραγδαία οικοδομική ανάπτυξη της περιοχής, αποτέλεσμα της οποίας είναι η έλλειψη ελεύθερων οικοπέδων σ' αυτήν. (Συντελεστές αναγωγής 1,10).

2.2 Στοιχεία κτηματαγοράς

Πραγματοποιήσαμε συστηματική έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, συγκεντρώνοντας στοιχεία από μηχανικούς, κατασκευαστές και άλλους παράγοντες της αγοράς της περιοχής. Η γενική εικόνα ως προς τις τιμές διαμορφώνεται ως ακολούθως:

Διαμερίσματα καινούργη, αναλόγως και του ορόφου, 3.000,00 €/Μ2 έως 3.500,00 €/Μ2.

Διαμερίσματα σε πολυκατοικίες με κάποια παλαιότητα 2.200,00 €/Μ2 έως 3.000,00 €/Μ2.

Από στοιχεία της ευρύτερης αγοράς και για διατηρητέα κτίρια με αρχιτεκτονικά στοιχεία αντίστοιχα των υπό εκτίμηση, ως εύλογη τιμή μονάδας θεωρούμε τα 2.600,00 €/Μ2 της ανωδομής και για τα υπόγεια ποσοστό 30% αυτής.

Θεωρούμε όμως ότι, αν στο εκτιμώμενο επενδυθούν 600,00 €/Μ2 για ανακαίνιση, τότε η αξία του διατηρητέου, ως ανακαινισμένου, θα ανέλθει σε 3.200,00 €/Μ2 έως και 3,600,00 €/Μ2.

Τέλος από την έρευνα προέκυψε ότι οι τιμές στις οποίες ζητούνται τα ελάχιστα μεγάλα οικόπεδα που απομένουν στην περιοχή υπερβαίνουν (και μερικές φορές σημαντικά) τα 1.600,00 €/Μ2.

Προς επιβεβαίωση των πιο πάνω παραθέτουμε τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς:

A. Οικόπεδα

- Οικόπεδο εμβαδού 312 Μ2 πλησιόχωρο με παλαιό διώροφο κτίσμα πωλείται προς 500.000 € ήτοι 1.602 €/Μ2
- Πλησιόχωρο οικόπεδο εμβαδού 2.900 Μ2 τρίφατσο πωλείται προς 5.750.000 € ήτοι 1.982 €/Μ2
- Πλησιόχωρο οικόπεδο εμβαδού 171 Μ2 γωνιακό πωλείται προς 210.000 € με Σ.Δ. = 0,80 ήτοι 1.919 €/Μ2

- Οικόπεδο πλησιόχωρο εμβαδού 830 M² με Σ.Δ. = 0,7 πωλείται προς 900.000 € ήτοι 1.549 €/M²
- Οικόπεδο πλησιόχωρο εμβαδού 1.100 M² διαμπερές με Σ.Δ. = 1,00 πωλείται 1.750.000 € ήτοι 1.591 €/M²
- Οικόπεδο πλησιόχωρο εμβαδού 590 M² με Σ.Δ. = 0,80 πωλείται προς 695.000 € ήτοι 1.472 €/M²

B. Διαμερίσματα

- Νεόδμητο διαμέρισμα εμβαδού 90 M² πωλείται προς 320.000 € με αυτονομία, φυσικό αέριο, αποθήκη, γκαράζ, ήτοι 3.556 €/M²
- Ρετιρέ διαμπερές, εμβαδού 120 M² με αποθήκη, γκαράζ, πωλείται προς 480.000 €, ήτοι 4.000 €/M² (είναι σε πλεονεκτικότερη θέση)
- Διαμέρισμα 80 M² 2^{ου} ορόφου με αποθήκη και γκαράζ, πωλείται προς 260.000 € ήτοι 3.250 €/M²
- Διαμερίσματα 85 M² νεόδμητο 3^{ος} και 4^{ος} όροφος με αποθήκη και γκαράζ, πωλούνται προς 295.000 € και 316.000 € αντίστοιχα, ήτοι 3.470 €/M² και 3.715 €/M²
- Διαμέρισμα 18ετίας, 95 M² με αποθήκη και γκαράζ προς 2.900 €/M²
- Διαμέρισμα υπό κατασκευή 2^{ου} ορόφου προς 3.280 €/M²

2.3 Στοιχεία κόστους ανακαίνισης – αναπαλαίωσης κτιρίων

Το κόστος ανακαίνισης διατηρητέων κτιρίων κυμαίνεται από 550,00 €/M² έως 850,00 €/M² ανάλογα με το μέγεθος και το είδος των επισκευών και την κατάσταση που βρίσκεται το κτίριο.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, και με βάση την κατάσταση του εκτιμωμένου, η τιμή μονάδας ανακαίνισης εκτιμάται στα 600,00 €/M² γενικά. Και αυτό διότι το κτίριο απαιτεί κυρίως καθαρισμούς, επισκευές σε μικρή κλίμακα και κυρίως στερέωση των ορθομαρμαρώσεων, μια και χαρακτηρίζεται από την ποσότητα και την ποιότητα του μαρμάρου που έχει χρησιμοποιηθεί.

2.4 Λοιπά στοιχεία

Με βάση το σύστημα «αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων του ΥΠΟΙΚ» προκύπτει:

Ζώνη Ε' γραμμική, TZ = 1.550,00 €/M², ΣΕ = 1,0, ΣΑΟ = 1,0
K = 0,30, ΤΟ = 602,00 €/M²

Σημειώνεται ότι, από την ημερομηνία σύνταξης της προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης για το εκτιμώμενο (βλ. παράγραφο 2.1β) μέχρι σήμερα, οι τιμές ζώνης στην περιοχή αυξήθηκαν από 645,63 €/M² σε 939,00 €/M² και ήδη σε 1.550 €/M² ήτοι 65%, ενώ οι τιμές οικοπέδων από 146,74 € σε 249,00 €/M² και ήδη σε 602,00 €/M² ήτοι 140%

Τα στοιχεία του «αντικειμενικού» παρατίθενται για λόγους πληρότητας της έκθεσης και δεν λαμβάνεται υπόψη διότι, σε περιπτώσεις υπολογισμού της αγοραίας αξίας, οδηγούν σε εσφαλμένα συμπεράσματα.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Μεθοδολογία

Η αξία του εκτιμωμένου ακινήτου προσεγγίσθηκε ως το άθροισμα

- α) της αξίας του κτιρίου με το οικόπεδο που αναλογεί σ' αυτό και
- β) της αξίας του υπολοίπου οικοπέδου, το οποίο θεωρούμε ελεύθερο για αξιοποίηση

Η αξία του κτιρίου αποτιμήθηκε, αφενός με βάση την τρέχουσα αξία του, στην κατάσταση που τούτο βρίσκεται σήμερα, και αφετέρου, με βάση την αγοραία αξία του, ως πλήρως ανακαινισμένου, από την οποία αφαιρέθηκε το κόστος ανακαίνισής του.

Η αξία του υπολοίπου του οικοπέδου αποτιμήθηκε με βάση τη συγκριτική μέθοδο, και τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, σε συνδυασμό με στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

3.2 Αξία κτιρίου και αναλογούντος οικοπέδου

3.2.1 Με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς

Από όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω η μέση αγοραία αξία του κτιρίου ως έχει σήμερα είναι 2.600,00 €/Μ2 για την ανωδομή και το 30% αυτής για το υπόγειο.

Έτσι η αξία του κτίσματος, μαζί με την αξία του οικοπέδου που του αναλογεί, είναι:

$$\begin{array}{r} 1.391,51 \text{ M2} \times 2.600,00 \text{ €/M2} = 3.617.126 \text{ €} \\ 359,86 \text{ M2} \times 0,30 \times 2.600,00 \text{ €/M2} = \underline{280.691 \text{ €}} \\ \text{Συνολική αξία} \qquad \qquad \qquad \underline{3.898.617 \text{ €}} \end{array}$$

3.2.2 Με βάση την παραδοχή της πλήρους ανακαίνισης

Το κόστος ανακαίνισης του κτιρίου υπολογίζεται ίσο με 600,00 €/Μ2 το οποίο εφαρμόζουμε σε όλη την οικοδομή (ανωδομή και υπόγειο) και το οποίο προσαυξάνεται με μέσο εργολαβικό κέρδος 25%. Έτσι έχουμε:

$$1.751,37 \text{ M2} \times 600,00 \text{ €/M2} \times 1,25 = 1.313.527 \text{ €}$$

Θεωρούμε ότι η «βίλλα» ανακαινισμένη θα έχει αγοραία αξία 3.400,00 €/Μ2 για την ανωδομή και 30% αυτής για το υπόγειο.

Έτσι έχουμε:

$$\begin{aligned} 1.391,51 \text{ M2} \times 3.400,00 \text{ €/M2} &= 4.731.134 \text{ €} \\ 359,86 \text{ M2} \times 0,30 \times 3.400,00 \text{ €/M2} &= \underline{367.057 \text{ €}} \\ \text{Συνολική αξία} &= 5.098.191 \text{ €} \end{aligned}$$

Έτσι αν από αυτή την αξία αφαιρέσουμε το κόστος ανακαίνισης και το αντίστοιχο εργολαβικό όφελος, η αξία του κτιρίου ως έχει σήμερα θα είναι:
 $5.098.191 - 1.313.527 = 3.784.664 \text{ €}$

3.2.3 Μέση αξία κτιρίου και αναλογούντος οικοπέδου

Θεωρούμε ότι η αξία του εκτιμωμένου κτιρίου και του οικοπέδου που αντιστοιχεί σ' αυτό επηρεάζεται εξίσου από τις δύο τιμές που υπολογίσθηκαν στις παραγράφους 3.2.1 και 3.2.2 και είναι ίση με:
 $(3.898.617 + 3.784.664) / 2 = 3.841.640 \text{ €}$

3.3 Αξία υπολοίπου προς αξιοποίηση οικοπέδου

3.3.1 Εμβαδόν οικοπέδου

Με Σ.Δ. = 1,0 το οικόπεδο που αναλογεί στο υπάρχον κτίριο είναι ίσο με το εμβαδόν της ανωδομής, δηλαδή 1.391,51 Μ2.

Επομένως το υπόλοιπο, προς αξιοποίηση, οικόπεδο είναι:
 $6.687,50 \text{ M2} - 1.391,51 \text{ M2} = 5.295,99 \text{ M2}$

3.3.2 Συγκριτική μέθοδος

Το συγκριτικό στοιχείο που αναφέρθηκε προηγούμενα είναι τοπικά πρόσφορο, αλλά επειδή αναφέρεται σε χρόνο διαφορετικό από τον κρίσιμο (1/2/2008) απαιτείται προτού χρησιμοποιηθεί να αναχθεί στον κρίσιμο χρόνο.

Γι' αυτό το σκοπό χρησιμοποιήθηκαν οι δείκτες ΕΣΥΕ - ΣΟΕ και PROPINDEX, σε συνδυασμό με τα ανατιμητικά στοιχεία της περιοχής, τα οποία διαπιστώθηκαν ιδιαίτερα υψηλά και ανέρχονται συνολικά σε 38% για όλο το διαρρέυσαν χρονικό διάστημα έως τον κρίσιμο χρόνο.

Έτσι έχουμε:

Την 25-08-2002 967,00 €/Μ2
Την 01-02-2008 1.334,46 €/Μ2

Και με την αναγωγή:
 $1.334,46 \times 1,10 = 1.467,91 \text{ €/Μ2}$

3.3.3 Με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς

Η τιμή μονάδας του εκτιμωμένου οικοπέδου, λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων της κτηματαγοράς και των ειδικών κλπ χαρακτηριστικών του εκτιμάται σε **1.600 €/Μ2**.

3.3.4 Με βάση τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας (Residual value)

Η αποτίμηση της αξίας με τη μέθοδο αυτή προβάλλεται στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ Ι και αναφέρεται στην αξία του οικοπέδου που αναλογεί για ανάπτυξη με τα στοιχεία που αναφέρονται σ' αυτόν.

Έτσι η συνολική αξία του εναπομείναντος οικοπέδου προς ανάπτυξη είναι 7.878.425 € που αντιστοιχεί σε **1.487,62 €/Μ2**

3.3.5 Ανακεφαλαίωση

Σύμφωνα με όσα αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, η τιμή μονάδας του οικοπέδου του τμήματος του ακινήτου που παραμένει ελεύθερο προς αξιοποίηση, μετά την αφαίρεση από αυτό του τμήματος που αντιστοιχεί στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο, υπολογίσθηκε ως εξής:

- με βάση τη συγκριτική μέθοδο (παρ. 3.3.2) 1.467,91 €/Μ2
- με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς (παρ. 3.3.3) 1.600,00 €/Μ2
- με βάση τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας (παρ. 3.3.4) 1.487,62 €/Μ2

Παρατηρούμε ότι οι δύο από τις τρεις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν συμπίπτουν ικανοποιητικά μεταξύ τους, ενώ η τιμή μονάδας που καθορίστηκε με τα στοιχεία της κτηματαγοράς είναι λίγο υψηλότερη των άλλων δύο.

Τούτο συμβαίνει διότι, κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής, κατέστη δυνατόν να ληφθεί υπόψη η ιδιαίτερα σημαντική ανατίμηση των ακινήτων της περιοχής, η οποία διαπιστώθηκε από την λεπτομερή έρευνα της κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε.

Έτσι με ίση βαρύτητα η τιμή μονάδας οικοπέδου είναι:
 $(1.467,91 + 1.600,00 + 1.487,62) / 3 = 1.518,51 \text{ €/Μ2}$

3.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της παραγράφου 3.2.3 η συνολική αξία του διατηρητέου κτιρίου, με το τμήμα του οικοπέδου που αντιστοιχεί σ'αυτό είναι 3.841.640 €.

Εξ άλλου σύμφωνα με την παράγραφο 3.2.5 η αξία του υπολοίπου προς αξιοποίηση οικοπέδου είναι:

$$5.295,99 \text{ M}^2 \times 1.518,51 \text{ €/M}^2 = 8.042.008 \text{ €}$$

Με βάση τα στοιχεία αυτά η συνολική αξία του εκτιμωμένου ακινήτου υπολογίζεται σε:

$$3.841.640 \text{ €} + 8.042.008 \text{ €} = 11.883.648 \text{ €}$$

Που στρογγυλοποιούμε σε 11.880.000 € (ένδεκα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ) για την 1^η Φεβρουαρίου 2008.

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

Η. ΖΙΩΓΑΣ

Π. ΚΑΝΕΛΛΑΚΗΣ

Συνημμένα :

- Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης
- Πίνακας εφαρμογής της μεθόδου υπολειμματικής αξίας
- Παράρτημα Έκθεσης Εκτίμησης
(Τα παραρτήματα της προηγούμενης έκθεσης και το φωτογραφικό αρχείο ισχύουν για την παρούσα)

ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ Ι

ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟ Ο.Τ. 278 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ "ΒΙΛΛΑ ΙΟΥΛΑ"				
<u>ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (VALUE OF SCHEME)</u>				
	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	ΚΑΘΑΡΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	Euro / τ.μ.	Capital Value (Euro)
ΥΠΟΓΕΙΟ	3.707,19	3.089,33	18.000,00	2.224.316
ΙΣΟΓΕΙΟ	2.650,00	2.650,00	3.300,00	6.745.000
ΑΝΩΔΟΜΗ	2.645,99	2.645,99	3.500,00	9.250.965
		0,00		0
Αγοραία Αξία (Capital Value)	9.003,18	8.385,32		26.230.281
<u>ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)</u>				
<u>Κατασκευαστικό Κόστος (Building Costs)</u>				
	τ.μ.		Euro / τ.μ.	Costs (Euros)
ΥΠΟΓΕΙΑ	3.707,19		600,00	2.224.316
ΙΣΟΓΕΙΟ	2.650,00		950,00	2.517.500
ΑΝΩΔΟΜΗ	2.645,99		950,00	2.513.691
	9.003,18			7.255.506
<u>Συμπληρωματικό Κόστος (Ancillary Costs)</u>				
Κατεδαφίσεις				0
Υποδομή				0
Χωματουργικά				100.000
Λοιπά				0
				100.000
<u>Επαγγελματικές Αμοιβές (Professional Fees)</u>				
Αρχιτεκτων, Πολ. Μηχανικός, Μηχανολόγος/ Ηλεκτρολόγος, Λοιποί Σύμβουλοι	% of Build. & Ancillary			
	8,00%			588.441
<u>Απόβλεπτα (Contingencies)</u>				
	% of Total Costs			
	2,00%			158.879
Μερικό Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους				8.102.826
<u>Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός (Short Term Finance)</u>				
	@ (t%)		(n) Years	
	6,50%		1,00	526.684
<u>Αμοιβές Διαμεσολάβησης (Letting & Sale Fees)</u>				
Αμοιβή Διαμεσολάβησης Advertising & Marketing	% of Capital Value			
	0,50%			101.151
				0
				101.151
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				8.730.661
<u>ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (RETURN FOR RISK AND PROFIT)</u>				
	% of Capital Value	% of Capital Invested		
	12,00%	14,62%		2.427.634
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ (TOTAL EXPECTED COSTS)				11.158.295
<u>ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (RESIDUAL SITE VALUE)</u>				
P.V. of Euro 1 at (n) Years @ (t%)	(t%)		(n)	
	6,50%		2,00	9.071.986
				7.998.401
<u>Κόστος Αγοραπωλησίας (Acquisition Costs)</u>				
Συμβολαιογράφος	1,00%			79.984
Δικηγόροι	0,50%			39.992
Σύνολο Κόστους Αγοραπωλησίας (Total Acquisition Costs)				119.976
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				7.878.425

Return On Investment % of Dev.Cost & Land Value	21,80%
Euro	
Ευρώ / τ.μ.	1.487,62