

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- Πελάτης/Εντολέας:

ΛΑΣΚΑΡΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

- Τύπος Ακινήτου:

Κτιριακό συγκρότημα με χρήση ξενοδοχείου

- Διεύθυνση Ακινήτου:

Άγιος Μάρκος , Νήσου Κέρκυρας

- Συντάκτης:

Κουτέρης Χρυσόστομος

Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών ΑΜ: 512

Μέλος Συλλόγου εκτιμητών Ελλάδος ΑΜ 1296

ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πελάτης/Εντολέας:

ΛΑΣΚΑΡΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρίας «ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΟ ΜΥΣΤΙΚΟ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. με διακριτικό τίτλο «ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΟ ΜΥΣΤΙΚΟ – CORFU SECRET», που εδρεύει στην Ηλιούπολη Αττικής, οδός Ορέστου 2 , με ΑΦΜ:094191150 και αριθ. ΓΕΜΗ 123484901000 και διατηρεί υποκατάστημα (ξενοδοχείο) στον Άγιο Μάρκο της Κέρκυρας ΤΚ. 49083.

Ιδιοκτήτης : «ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΟ ΜΥΣΤΙΚΟ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. με διακριτικό τίτλο «ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΟ ΜΥΣΤΙΚΟ – CORFU SECRET»

Ημερομηνία Έκθεσης:

01.01.2020

Ημερομηνία Αυτοψίας:

-

Περιγραφή Ακινήτου:

Ξενοδοχειακό συγκρότημα 23 δωματίων με κοινόχρηστους , βοηθητικούς χώρους και πισίνα. Αναπτύσσεται σε επτά επίπεδα, εντός επικλινούς οικοπέδου 871,56 τμ. Βρίσκεται στον Άγιο Μάρκο της Νήσου Κέρκυρας .

Αξία Εκτίμησης:

656.000,00 €
ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ

Σκοπός Εκτίμησης:

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας για λογιστική χρήση.

Βάση Εκτίμησης:

Αγοραία Αξία – Market Value.

Σύγκρουση Συμφερόντων:

Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό εταιρικό ενδιαφέρον – κίνητρο για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου.

Πιστοποίηση Εκτίμησης:

Η εκτίμηση εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων και των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations .

- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης βασίζεται αποκλειστικά στα προσκομισθέντα στοιχεία . Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια ή και την ορθότητα των στοιχείων αυτών.

- Θεωρούμε το ακίνητο ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα, ή άλλη επιβάρυνση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός / νομικός έλεγχος. Για τους σκοπούς της έκθεσης εκτίμησης, θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο συμμορφώνεται με τους ισχύοντες πολεοδομικούς & νομικούς κανονισμούς και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης.

- Δεν πραγματοποιήσαμε καμία έρευνα ούτε τέθηκαν υπόψη πιστοποιητικά σχετικά με την ρύπανση. Θεωρούμε, για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, ότι δεν υφίσταται θέμα περιβαλλοντικών μολύνσεων φυσικών ή χημικών και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές.

Παραδοχές Εκτίμησης:

- Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση των επιφανειών καθώς και διερεύνηση των νομικών παραμέτρων και καθεστώτων. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

- Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση υπαγωγής του Ν.3843/2010 ή/και του Ν.4014/2011 ή/και του Ν.4178/2013 ή/και του Ν.4495/2017 και περαίωσης της αντίστοιχης διαδικασίας. Αντίστοιχα δεν προσκομίστηκαν Βεβαίωση Μηχανικού /και Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών. Γίνεται παραδοχή ότι η επιφάνεια του ακινήτου είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια (άλλως εάν υπάρχουν αυθαιρεσίες από την εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να αφαιρεθεί το κόστος τακτοποίησης αυτών).

- Οι αξίες δίνονται με την προϋπόθεση της ταύτισης του ακινήτου σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία. Καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση μη ταύτισης του ακινήτου με τα προσκομισθέντα στοιχεία δεδομένου ότι δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία:

- Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων αυτής, σκοπό έχουν τη πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

Προς: **ΛΑΣΚΑΡΗ ΣΠΥΡΙΔΩΝ**

Αθήνα, 01.01.20

Θέμα: Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας ακινήτου που βρίσκεται στον Άγιο Μάρκο Νήσου Κέρκυρας.

Σύμφωνα με την δική σας εντολή ανάθεσης, πραγματοποιήθηκε έκθεση εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ενός (1) ακινήτου με, πιο συγκεκριμένα:

- *Κτιριακό συγκρότημα με χρήση ξενοδοχείου, που περιλαμβάνει 23 δωμάτια, κοινόχρηστους , βοηθητικούς χώρους και πισίνα, εντός οικοπέδου 871,56 τμ.*

Ιδιοκτησία ακινήτου κατά 100% η εταιρία «ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΟ ΜΥΣΤΙΚΟ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. με διακριτικό τίτλο «ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΟ ΜΥΣΤΙΚΟ – CORFU SECRET», που εδρεύει στην Ηλιούπολη Αττικής, οδός Ορέστου 2, με ΑΦΜ: 094191150 και αριθ.ΓΕΜΗ 123484901000 και διατηρεί υποκατάστημα (ξενοδοχείο) στον Άγιο Μάρκο της Κέρκυρας ΤΚ. 49083. Δεν πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση, διαστάυρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

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

- Μελέτη , καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς - ζήτησης, τάσεις κ. λ. π.)

Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης , για το προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία** (Market Value).

Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα είναι:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

Το εμπράγματο δικαίωμα που εκτιμάται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης είναι το 100,00 % της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας.

Προσκομισθέντα Στοιχεία

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον «Πελάτη» τα κάτωθι στοιχεία:

- Αντίγραφο των υπ αριθμόν 1238/85 και 484/2005 οικοδομικών αδειών
- Αντίγραφο κατόψεων όλων των στάθμεων, τοπογραφικού διαγράμματος και τομής συγκροτήματος.
- Αντίγραφο άδειας λειτουργίας ΕΟΤ και πιστοποιητικό κατάταξης ξενοδοχειακού καταλύματος.

Πληροφορίες στις οποίες βασίστηκε η μελέτη και παραδοχές

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα με σκοπό την ανάλυση της αγοράς ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου καθώς και να συλλεχθεί ικανοποιητικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων.

Πιο συγκεκριμένα, πληροφορίες σχετικά με τα συγκριτικά στοιχεία αντλήθηκαν από τους κάτωθι διαδικτυακούς τόπους:

1. <http://www.xe.gr>
2. <http://www.spitogatos.gr>
3. <http://www.spiti24.gr>
5. <http://www.corfuhomes.gr>
6. <http://www.corfuestatemanagement.gr>

Ενώ χρησιμοποιήθηκαν και πληροφορίες από τους κάτωθι δικτυακούς τόπους:

1. <http://www.minfin.gr/web/g.g.-οικονομικες-politikes/metroo-pistopoiemenon-ektimeton>
2. <https://www1.gsis.gr/dsae2/trxregistry>
3. <https://avag.gr/>
4. <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/default.aspx>
5. <http://www.geodata.gov.gr/maps/>
6. <http://www.eaxies.gr>

Τέλος, για την καλύτερη αξιοπιστία της έκθεσης, πραγματοποιήθηκε τηλεφωνική επικοινωνία με μεσιτικά γραφεία/μεσίτες της περιοχής ώστε να επαληθευτεί η ορθότητα των πληροφοριών που αντλήθηκαν μέσω διαδικτύου.

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Περιγραφή περιοχής ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στον Παλιό οικισμό Αγίου Μάρκου στη Κέρκυρα. Πρόκειται για περιοχή της βορειοανατολικής ακτής την νήσου, αμφιθεατρική, σε απόσταση 14 περίπου χιλιομέτρων από τη πόλη της Κέρκυρας και 700 περίπου μέτρων από τη παραλία Ύψους. Αμφιθεατρική περιοχή, με μέσης πυκνότητας δόμηση, αποτελούμενη κυρίως από χαμηλού ύψους κτίρια με χρήση κύριας και εξοχικής κατοικίας και μικρές ξενοδοχειακές μονάδες. Διαθέτει εύκολη πρόσβαση και αρκετή θέα. Ενδεικτικός χάρτης της περιοχής με τη θέση του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι

Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγοράς

Προσφορά Ανάλογων Ακινήτων:	Μικρή
Μέση Ηλικία:	Άνω των 30 ετών
Ζήτηση Ανάλογων Ακινήτων:	Αρκετή

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύντομη Περιγραφή Οικόπεδου-κτιρίου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, πρόκειται για μεσαίο οικόπεδο επιφανείας 871,56 τ.μ., εντός σχεδίου οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο. Έχει πρόσωπο 15,28μ στην οδό Πυργίου - Αγίου Μάρκου. Είναι επικλινές, με αναβαθμούς, γειτνιάζει με δομημένα και αδόμητα οικόπεδα και διαθέτει περιτοίχιση στα όριά του. Απέχει 700μ περίπου από τη θάλασσα στην οποία έχει ανεμπόδιση θέα. Σε αυτό έχει κατασκευασθεί κτιριακό συγκρότημα επτά επιπέδων με πισίνα. Καλή ποιότητα κατασκευής, καλή εξωτερική εμφάνιση και παλαιότητα 20 περίπου ετών.

1. Όροι Δόμησης Ακινήτου

Συντελεστής Δόμησης:	
Συντελεστής Κάλυψης:	ΓΟΚ

2 Περιγραφή Ιδιοκτησίας

Πρόκειται για Ξενοδοχειακό συγκρότημα 23 δωματίων με κοινόχρηστους , βοηθητικούς χώρους και πισίνα. Λόγω έντονης κλίσης οικοπέδου, αναπτύσσεται σε επτά επίπεδα που επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερικά και εξωτερικά κλιμακοστάσια.

Θεωρούμε ότι το διαμέρισμα είναι πλήρως λειτουργικό και βρίσκεται σε καλή κατάσταση.

3 Ποιοτικά Χαρακτηριστικά Κτιρίου

Κτιριακή κατάσταση:	Αρκετά Καλή
Έτος Κατασκευής:	1987-1989 & 2003-2005
Έτος ανακαίνισης:	-
Φέρων οργανισμός:	Οπλισμένο Σκυρόδεμα
Εξωτερικές τοιχοποιίες:	Οπτοπλινθοδομή
Δάπεδα:	Κεραμικά πλακίδια
Εξωτερικά κουφώματα:	Αλουμινίου καφέ χρώματος
Εξώστες:	Ναι
Κατάσταση - συντήρηση:	Καλή

3. ΕΠΙΣΚΟΠΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με έρευνα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (Ε.Λ.Ι.Ε.) αναφορικά με την πορεία της κτηματαγοράς, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι υπάρχει αύξηση στη ζήτηση ακινήτων , ειδικά στις τουριστικές περιοχές, και παρουσιάζεται αυξημένος αριθμός μεταβιβάσεων,

Σε γενικές γραμμές, έχουμε ανάκαμψη της στεγαστικής αγοράς από τις επιπτώσεις της κρίσης και της πανδημίας του Covid- 19. Υπάρχουν μια σειρά απρόβλεπτων, παραγόντων που επηρεάζουν την κατεύθυνση των τιμών και οι οποίοι σχετίζονται με την εξέλιξη της οικονομίας, το διεθνές οικονομικό περιβάλλον και τις πολιτικές των επιτοκίων. Τυχόν αύξηση του κόστους χρήματος μπορεί να επιβραδύνει τον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και να οδηγήσει σε «απότομη προσγείωση» τις οικονομίες.

4. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Όπως αναφέρθηκε προκειμένου να ανταποκριθούμε με εγκυρότητα στις απαιτήσεις του έργου το οποίο μας ανατέθηκε, πραγματοποιήθηκε εφαρμογή των προδιαγραφών των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων

(International Valuation Standards – IVS), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards – EVS). Βάσει αυτών κάθε εκτίμηση αξίας ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή, είτε μεμονωμένα είτε συνδυαστικά, των παρακάτω μεθοδολογικών προσεγγίσεων. Οι προσεγγίσεις της αξίας είναι τρεις (3) και περιλαμβάνουν τις παρακάτω μεθόδους :

- a. Προσέγγιση της Αγοράς (μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων)
- b. Προσέγγιση της Προσόδου (μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Ταμειακών Ροών)
- c. Προσέγγιση του Κόστους (μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης)

5. ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας αξίας του εν λόγω ακινήτου θα χρησιμοποιηθεί ο συνδυασμός δύο μεθόδων, της συγκριτικής μεθόδου και της Μεθόδου Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης.

1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερο για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται ανάλογα τα διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ.

2. Μέθοδος Αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

Η Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης στηρίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντιστοίχου ανάλογων χαρακτηριστικών. Η μέθοδος αυτή ενδείκνυται για εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, όπου δεν υφίστανται επαρκή αντιπροσωπευτικά συγκριτικά στοιχεία λόγω μοναδικότητας του ακινήτου για παρόμοιες αγοραπωλησίες (ώστε να μπορεί να εφαρμοστεί η συγκριτική μέθοδος προσδιορισμού αξίας).

α) προσδιορίζεται η αξία του οικοπέδου (ως κενή) με βάση συγκριτικά διαθέσιμα στοιχεία και πληροφορίες.

β) προσδιορίζεται το καθαρό κόστος αντικατάστασης των κτισμάτων (το μικτό κόστος αντικατάστασης απομειωμένο κατά την εκτιμώμενη απόσβεση λόγω οικονομικής και λειτουργικής απαξίωσης κλπ).

γ) προσδιορίζεται η εμπορική αξία του ακινήτου ως άθροισμα των δύο παραπάνω μεγεθών.

1. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της παραπάνω εκτιμητικής μεθόδου, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και των στοιχείων που λάβαμε υπόψη μας, καταλήγουμε ότι η Αγοραία Αξία ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο παρακάτω στρογγυλοποιημένο συνολικό ποσό:

656.000,00 €

ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ

Περιγραφή	Αξία οικοπέδου	Κόστος αντικ/σης	Αγοραία Αξία
<i>Κτιριακό συγκρότημα με χρήση ξενοδοχείου, που περιλαμβάνει 23 δωμάτια, κοινόχρηστους , βοηθητικούς χώρους και πισίνα, εντός οικοπέδου 871,56 τμ.</i>	96.237 €	560.384 €	656.621 €
<i>Σύνολο</i>			656.621,00 €
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από στρογγυλοποίηση)			656.000,00 €

** Η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια ότι δεδομένα έχουν ληφθεί υπόψη για την διαμόρφωση της αξίας. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη ημερομηνία.*

Με εκτίμηση,



Κουτέρης Χρυσόστομος,
Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών ΑΜ: 512

3. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Π – Φωτογραφικό Υλικό









4. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ – Υπολογισμοί & Συγκριτικά Στοιχεία

4.α/ Εκτίμηση αξίας οικοπέδου

Για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς και συγκεκριμένα της μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων ελήφθησαν υπόψη συγκριτικά στοιχεία για τιμές πώλησης αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην τοπική κτηματαγορά και μετά από ανάγνωση αγγελιών σχετικών αγγελιών στο τύπο, ευρέθησαν τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία:

1. Οικόπεδο εμβαδού 1.147,67 τ.μ. στη γραφική τοποθεσία ΕΤΙΑ (ΝΕΤΙΑ) του Αγίου Μάρκου, στον Δήμο Φαιάκων, Κέρκυρας. Το οικόπεδο διαθέτει έντονη κλίση, γεγονός που εξασφαλίζει ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και το καταπράσινο τοπίο της περιοχής, προσδίδοντας ιδιαίτερη αξία και αισθητική σε κάθε πιθανή κατασκευή. 135.000 ευρώ, prosperity real estate.

Πώληση γης 1.148 τ.μ., Κάτω Άγιος Μάρκος, 135.000 €



Οικόπεδο 1.148 τ.μ.

Κάτω Άγιος Μάρκος

135.000 € | 118 €/τ.μ.

[Δόση δανείου από 491,73 €](#)



Αποστολή μηνύματος

Σχέδιο πόλης: Εκτός σχεδίου

Συντελεστής δόμησης: 0.2

Προβολή τηλεφώνου

Συντελεστής κάλυψης: 0.6

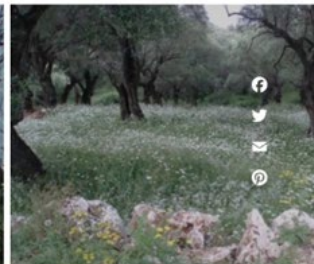
Κατάλληλο για επένδυση

Πρόκειται για οικόπεδο εμβαδού 1.147,67 τ.μ. στη γραφική τοποθεσία ΕΤΙΑ (ΝΕΤΙΑ) του Αγίου Μάρκου, στον Δήμο Φαιάκων, Κέρκυρας. Το οικόπεδο διαθέτει έντονη κλίση, γεγονός που εξασφαλίζει ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα και το καταπράσινο τοπίο της περιοχής, προσδίδοντας ιδιαίτερη αξία και αισθητική σε κάθε πιθανή κατασκευή. Η περιοχή συνδυάζει τη φυσική ομορφιά με την ηρεμία της κερκυραϊκής υπαίθρου, ενώ βρίσκεται σε απόσταση περίπου 3-5 χιλιομέτρων από το γνωστό παραθαλάσσιο Πυργί και τις παραλίες του Ιψού, ενώ η πόλη της Κέρκυρας απέχει περίπου 18-20 χιλιόμετρα. Η τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά του οικοπέδου προσφέρουν έναν μοναδικό συνδυασμό φυσικής ομορφιάς, πανοραμικής θέας και ησυχίας. Η εγγύτητα στο Πυργί, στις παραλίες και στις τουριστικές υποδομές της Κέρκυρας το καθιστούν εξαιρετική επιλογή για οικιστική ή επενδυτική χρήση. Αποτελεί μια σπάνια ευκαιρία για την απόκτηση γης στην Κέρκυρα, σε μια τοποθεσία που προσφέρει όχι μόνο άνεση, αλλά και εξαιρετική αισθητική αξία. Επικοινωνήστε για να δείτε το ακίνητο μέσω της Prosperity 210 6812500

2. Just 4 km. from the sea there stands this flat 1,741 m² plot in the virgin and unspoilt area of Spartilas in the North-East side of Corfu. The plot is ideal for building a nice holiday retreat that will be hidden between the olive trees ensuring your relaxation and peacefulness! 80.000 euros Corfu Homes Real Estate

corfuhomes
REAL ESTATE CONSULTANT

HOME ABOUT US PROPERTIES SERVICES CORFU MY FAVORITES CONTACT



#NESP3

Land in Spartilas ,Northeast Corfu

Home / Properties / Land / Land in Spartilas ,Northeast Corfu

View Gallery

1,741 m² hilltop plot in Spartilas, North-East Corfu, with magnificent sea view!

📄 🗨️ 📞 Ask for this property

Land | North East

80.000 €

Για την επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων γίνονται μεταξύ άλλων οι παρακάτω αναγωγές:

- Αναγωγή ζητούμενης τιμής: Θεωρούμε εύλογο περιθώριο διαπραγμάτευσης 5%, οπότε εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής 95% στις ζητούμενες τιμές πώλησης ώστε να προκύψει μία τιμή στην οποία είναι πιθανό να πραγματοποιηθεί μία αγοραπωλησία.
- Αναγωγή λόγω θέσης οικοπέδου, θέας κλπ.

Βάσει των ανωτέρω προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί:

Αντίστοιχα ακίνητα προς πώληση στη περιοχή							
Συγκριτικά στοιχεία					Αναγωγές		
α/α	Εμβαδόν (μ2)	Θέση	Ζητούμενη τιμή πώλησης (ευρώ/μ2)	Μοναδιαία ζητούμενη τιμή (ευρώ/μ2)	Αναγωγή λόγω πολύ καλής θέσης (15%)	Αναγωγή ζητούμενης τιμής (5%)	Ανηγμένη τιμή μονάδος (ευρώ/μ2)
1	1.148	ΜΕΣΑΙΟ	135.000	118	1,00	95%	111,72
2	1.741	ΜΕΣΑΙΟ	80.000	46	2,50	95%	109,13
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ							110,42

Δηλαδή υπολογίζεται η μέση τιμή του οικοπέδου σε **1.045,26 ευρώ/μ2**.

Άρα η εμπορική αξία του εκτιμώμενου γηπέδου υπολογίζεται σε : 871,56μ2 χ 110,42 ευρώ/μ2 = **96.237,65 ευρώ**.

4.β/ Εκτίμηση αξίας κτιριακών εγκαταστάσεων και περιβάλλοντος χώρου.

Για την εφαρμογή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης γίνονται οι εξής παραδοχές:

Κόστος κατασκευής κτιρίων.

α/ Τρέχον μέσο κόστος κατασκευής του κτιρίου : 1.000 €/m2

Στο παραπάνω κόστος περιλαμβάνονται υλικά, εργασία, εργοδοτικές εισφορές, εργολαβικό όφελος και κόστος μελετών – έκδοσης οικοδομικών αδειών.

β/ Εκτιμώμενο κόστος διαμορφώσεων περιβάλλοντος χώρου περιτοιχίσεων/ περιφράξεων, βαθμίδων, εισόδου : 40.000 €

Προσδιορισμός ΑΚΑ ακινήτου:

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης = Κόστος Κατασκευής X (1-α)^η

Όπου :

n = η ηλικία του κτιρίου (έτος εκτίμησης – έτος 1ης χρήσης)

α = ετήσιος συντελεστής απαξίωσης, ο οποίος εκτιμήθηκε σε:

- 2,0 % για το κτίριο

Η συνολική απαξίωση των στοιχείων περιβάλλοντος χώρου είναι 10% από τη κατασκευή τους μέχρι σήμερα.

Βάσει των ανωτέρω προκύπτουν οι παρακάτω υπολογισμοί:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						
ΣΤΑΘΜΕΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (μ2)	ΜΕΣΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ευρώ/μ2)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΤΗ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
7	695,80	1000	2006	14	0,02	524.384,06 €
ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ						36.000,00 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ						560.384,06 €

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παραπάνω, η τρέχουσα εμπορική αξία του ακινήτου είναι το άθροισμα της εμπορικής αξίας γής + το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης, δηλαδή 96.237 ευρώ+ 560.384 ευρώ = 656.621,71 ευρώ. Πιο αναλυτικά:

Περιγραφή	Αξία οικοπέδου	Κόστος αντικ/σης	Αγοραία Αξία
<i>Κτιριακό συγκρότημα με χρήση ξενοδοχείου, που περιλαμβάνει 23 δωμάτια, κοινόχρηστους , βοηθητικούς χώρους και πισίνα, εντός οικοπέδου 871,56 τμ.</i>	96.237 €	560.384 €	656.621 €
<i>Σύνολο</i>			656.621,00 €
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από στρογγυλοποίηση)			656.000,00 €