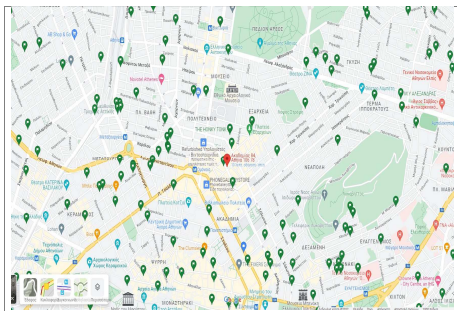


## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αρ. υπόθεσης REAL II	1016128
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	επί της οδού Ακαδημίας αρ. 84, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Αθηναίων, στην περιοχή Πλατεία Κάνιγγος, Αθήνα
ΧΡΗΣΗ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	<ol style="list-style-type: none"><li>το υπό στοιχεία Κ-1 κατάστημα του ισογείου</li><li>η υπό στοιχεία Υ-1 αποθήκη του υπογείου</li><li>η υπό στοιχεία Υ-4 αποθήκη του υπογείου</li><li>η υπό στοιχεία Υ-5 αποθήκη του υπογείου</li></ol>
ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ (φ, λ)	37.9843809, 23.73218670
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	24/11/2021
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	24/11/2021
ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ	Δικαστικός Επιμελητής της περιφέρειας του Εφετίου Πειραιά, μέλος της Αστικής Επαγγελματικής Εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών «ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΚΡΙΑΡΗΣ-ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΟΥΣΤΑΚΑΛΗΣ»
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	<p>Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:</p> <p>«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».</p>
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Επιβολή Κατάσχεσης
ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	Εξωτερικός
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	<p>το υπό στοιχεία Κ-1 κατάστημα του ισογείου: 189.000 €</p> <p>η υπό στοιχεία Υ-1 αποθήκη του υπογείου: 19.425 €</p> <p>η υπό στοιχεία Υ-4 αποθήκη του υπογείου: 3.885 €</p> <p>η υπό στοιχεία Υ-5 αποθήκη του υπογείου: 13.875 €</p>



### ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Πλατεία Κάνιγγος είναι πλατεία στην 1η δημοτική ενότητα του δήμου Αθηναίων. Στην πλατεία οδηγούν οι οδοί Χαλκοκονδύλη από την Πατησίων και Κάνιγγος από τη Στουρνάρα. Αρχικά είχε σχήμα κυκλικό και θεωρούνταν εφάμιλλη της πλατείας Ομόνοιας. Γύρω απ' την Πλατεία Κάνιγγος αναπτύχθηκε η ομώνυμη συνοικία της Αθήνας. Διαχρονικά στην ευρύτερη περιοχή βρίσκονται εκπαιδευτήρια και φροντιστήρια λόγω της συγκέντρωσης πανεπιστημιακών ιδρυμάτων, εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και επαγγελματικών καταστημάτων στη ζώνη από την Ομόνοια και προς την οδό Πατησίων, όπως το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, το Ιταλικό Ινστιτούτο, ιδιωτικά κολέγια, ΙΕΚ και άλλα. Τα εξεταζόμενα βρίσκονται επί της οδού Ακαδημίας. Η περιοχή έχει χρήση κυρίως εμπορική (αμιγώς επαγγελματικά κτίρια και πολυκατοικίες όπου παρατηρείται συνύπαρξη εμπορικής και οικιστικής δραστηριότητας). Η πυκνότητα δόμησης χαρακτηρίζεται ως υψηλή και η ηλικία των κτιρίων (ως επί το πλείστον πολυκατοικίες) παλιά, με κάποιες λίγες νέες κατασκευές. Τα ακίνητα βρίσκονται σε απόσταση 500 μ. περίπου από τον Σταθμό του Μετρό Στάση "Πανεπιστήμιο" και 50 μ από την πλατεία Κάνιγγος. Η πρόσβαση είναι εύκολη μέσω του υφιστάμενου οδικού δικτύου και των μέσων μαζικής μεταφοράς (Γραμμές Λεωφορείων ΟΑΣΑ και Μετρό). Η εύρεση θέσης στάθμευσης είναι δυσχερής καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας.

### ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν προσκομίστηκαν τα απαραίτητα δικαιολογητικά (σύγχρονο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από ΕΓΣΑ '87) και δεν έγινε έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

### ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

#### Περιγραφή Οικόπεδου

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, βρίσκεται στην Αθήνα, μέσα στην περιφέρεια και το εγκεκριμένο σχέδιο του Δήμου Αθηναίων, στην οδό Ακαδημίας (πρώην Φραγκλίνου Ρούσβελτ), όπου έχει τον αριθμό 84 (πρώην 74 και κατόπιν 78). Το οικόπεδο αυτό έχει έκταση διακόσια πενήντα οκτώ και 0,75 (258,75) τετραγωνικά μέτρα ή πήχεις τεκτονικούς 460 ή όσης έκτασης και αν είναι περισσότερο ή λιγότερο και συνορεύει κατά του τίτλους κτήσης: Ανατολικά με οικία Στουπάθη, Δυτικά με την οδό Ακαδημίας όπου έχει τον αριθμό 84, Βόρεια με οικία Παλούχου και κατόπιν Μαρκέτου και Νότια με οικία Κυριαζή και κατόπιν Παπαναστασίου.

#### Περιγραφή Κτιρίου - Οριζοντίων Ιδιοκτησιών

Η πολυώροφη οικοδομή (μέγαρο) που κτίστηκε στο παραπάνω οικόπεδο σύμφωνα με τους όρους και τις συμφωνίες του υπ' αριθμ. 1.674/14-1-1959 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Τζαβέλα σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 2643/12-11-1959 συμπληρωματική πράξη του συμβολαίου αυτού του ιδίου ως άνω συμβολαιογράφου Γεωργίου Τζαβέλα, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 Αστικού Κώδικα και συστήθηκαν οι διαιρεμένες, αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτής και καταρτίσθηκε ο κανονισμός που διέπει τις σχέσεις, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών της δυνάμει της υπ' αριθμ. 2706/27-11-1959 πράξης του συμβολαιογράφου Αθηνών

Γεωργίου Τζαβέλα, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 4.040/15-12-1960 πράξη του ιδίου ως άνω συμβολαιογράφου. και έχει κατασκευασθεί το έτος 1960, σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν.

Σύμφωνα με την αίτηση του Δικαστικού Επιμελητή, στην παρούσα εκτιμώνται:

1) Το υπό στοιχεία Κ-1 κατάστημα του ισογείου, φαίνεται με τα στοιχεία αυτά στο με αριθμό 2 σχεδιάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Αντωνίου Μαυρίκιου, που προσαρτάται στην υπ' αριθμ. 2.706/1959 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Τζαβέλα, έχει επιφάνεια εξήντα (60,00) τετραγωνικά μέτρα, όγκο 287 κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου στο όλο οικόπεδο 54/1000, αντιστοιχούντο σε 13,97 τ.μ. και συνορεύει: Ανατολικά εν μέρει με ιδιοκτησία Μαρκέτου και εν μέρει με φωταγωγό, Δυτικά με στοά πολυκατοικίας και πέραν αυτής με την οδό Ακαδημίας, Βόρεια εν μέρει με κύρια είσοδο πολυκατοικίας, με χώρο ανελκυστήρα και εν μέρει με ιδιοκτησία Μαρκέτου και Νότια με το Κ-2 κατάστημα και φωταγωγό. Έχει νόμιμα μεταφερθεί στην βάση Κτηματογράφησης Αθηνών και φέρει προσωρινό ΚΑΕΚ. 0500 9533 8003 / 0 / 6.

2) Η υπό στοιχεία Υ-1 αποθήκη του υπογείου, η οποία ανήκει στο με στοιχεία Κ-1 κατάστημα του ισογείου, φαίνεται στο με αριθμό 1 σχέδιο κατόψεως υπογείου του Αρχιτέκτονα μηχανικού Αντωνίου Μαυρίκιου, που προσαρτάται στην με αριθμό 2.706/1959 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Τζαβέλα, έχει επιφάνεια τριάντα πέντε (35) τετραγωνικά μέτρα, όγκο 88 κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου στο όλο οικόπεδο 8/1000, αντιστοιχούντο σε 2,07 τ.μ. και συνορεύει: Βόρεια εν μέρει με την με στοιχεία Υ-4 αποθήκη, εν μέρει με κλιμακοστάσιο και εν μέρει με διάδρομο, Νότια με την με στοιχεία Υ-2 αποθήκη, Ανατολικά με κατοικία θυρωρού και Δυτικά με στοά και πέραν αυτής με την οδό Ακαδημίας. Έχει νόμιμα μεταφερθεί στην βάση Κτηματογράφησης Αθηνών και φέρει προσωρινό ΚΑΕΚ. 0500 9533 8003 / 0 / 1.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Τα άνω ακίνητα (με αρίθμηση 1 και 2) περιήλθαν στον καθού η εκτέλεση κατά ποσοστό 65% εξ αδιαίρετου της πλήρους κυριότητας δυνάμει του υπ' αριθμ. 17.276/22-2-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Πετράκη, νόμιμα μεταγραφέν στον Τόμο Μεταγραφών 4716 και α.α. 36 του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών και κατά ποσοστό 35% εξ αδιαίρετου της πλήρους κυριότητας δυνάμει του υπ' αριθμ. 17.294/27-2-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Πετράκη νόμιμα μεταγραφέν στον Τόμο Μεταγραφών 4716 και α.α. 40 του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών.

3) Ο υπό στοιχεία Υ-4 υπόγειος χώρος (αποθήκη) του υπογείου της πολυώροφης οικοδομής (μεγάρου), ο οποίος εικονίζεται στο από Οκτωβρίου 1960 σχεδιάγραμμα κατόψεως υπογείου του αρχιτέκτονα μηχανικού Αντωνίου Μαυρίκιου και αναφέρεται στον επίσης από Οκτωβρίου 1960 πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου αρχιτέκτονα μηχανικού, προσαρτάται στην υπ' αριθμ. 4.040 πράξη του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Τζαβέλα, έχει επιφάνεια επτά (7) τετραγωνικά μέτρα, όγκο 15 κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου στο όλο οικόπεδο 1/1000 που αντιστοιχεί σε 0,26 τ.μ. και συνορεύει: Ανατολικά με κλιμακοστάσιο και διάδρομο, Δυτικά με στοά πολυκατοικίας και πέρα από αυτή με την οδό Ακαδημίας, Βόρεια με ιδιοκτησία Μαρκέτου και Νότια με την Υ-5 αποθήκη. Έχει νόμιμα μεταφερθεί στην βάση Κτηματογράφησης Αθηνών και φέρει προσωρινό ΚΑΕΚ. 0500 9533 8003 / 0 / 4.

4) Ο υπό στοιχεία Υ-5 υπόγειος χώρος (αποθήκη) του υπογείου πολυώροφης οικοδομής (μεγάρου), ο οποίος εικονίζεται στο από Οκτωβρίου 1960 σχεδιάγραμμα κατόψεως υπογείου του αρχιτέκτονα μηχανικού Αντωνίου Μαυρίκιου και αναφέρεται στον επίσης από Οκτωβρίου 1960 πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου αρχιτέκτονα μηχανικού, προσαρτάται στην υπ' αριθμ. 4040 πράξη του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Τζαβέλα, έχει επιφάνεια είκοσι πέντε (25) τετραγωνικά μέτρα, όγκο 65 κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου στο όλο οικόπεδο 1/1000 που αντιστοιχεί σε 0,26 τ.μ. και συνορεύει: Ανατολικά με κλιμακοστάσιο, διάδρομο και τους Υ-1 και Υ-2 υπόγειους χώρους, Δυτικά με στοά πολυκατοικίας και πέρα από αυτή με την οδό Ακαδημίας, Βόρεια με τον Υ-4 υπόγειο Χώρο και Νότια στοά πολυκατοικίας. Έχει νόμιμα μεταφερθεί στην βάση Κτηματογράφησης Αθηνών και φέρει προσωρινό ΚΑΕΚ. 0500 9533 8003 / 0 / 5.

Κατά την εξωτερική αυτοψία διαπιστώθηκε μέτρια ποιότητα κατασκευής και μέτριος βαθμός συντήρησης του κτιρίου.

#### **Νομική Ταύτιση**

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο. Ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να ταυτίσουμε Νομικά το ακίνητο. Στις προγενέστερες εκτιμήσεις δεν αναφέρονται θέματα νομικής ταύτισης.

## Τεχνική Ταύτιση

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο. Ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να ταυτίσουμε Τεχνικά το ακίνητο. Στις προγενέστερες εκτιμήσεις δεν αναφέρονται θέματα τεχνικής ταύτισης.

## Δεσμεύσεις

Από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων γραφειακών χώρων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Όπως διαπιστώθηκε η ζήτηση για αγορά και μίσθωση αντίστοιχων ακινήτων είναι μέτρια, καλυπτόμενη πλήρως από την αντίστοιχη προσφορά.

## ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της **Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων** με την **Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**.

## ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

### Ανάλυση Τιμής Μονάδας που Υιοθετείται

Για τον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου καταστήματος υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης 3.145,39 €/τ.μ. και μίσθωσης 19,02 €/τ.μ., όπως φαίνεται στο **Παράρτημα 1** της παρούσας. Για το συγκεκριμένο κατάστημα λόγω θέσης (μέτρια εμπορικότητα), θεωρούμε εύλογο συντελεστή ετήσιας απόδοσης 8,00%.

### Επομένως υπολογίζουμε:

**Κατάστημα (Κ-1):  $(3.145,39 \text{ €/τ.μ.} \cdot 60 \text{ τ.μ.}) \cdot 0,50 + (19,02 \text{ €/τ.μ.} \cdot 60 \text{ τ.μ.} \cdot 12 / 8,00\%) \cdot 0,50 = 188.723,40 \text{ €} \sim 189.000 \text{ €}$**

**Όπου 0,50 συντελεστής βαρύτητας της κάθε Μεθόδου.**

Συνήθως οι αποθήκες των υπογείων έχουν λειτουργική ενοποίηση με τα καταστήματα άνωθεν αυτών και λαμβάνονται στο 20% των αξιών του καταστήματος (τόσο ως προς τη μίσθωση, όσο και ως προς την πώληση). Άρα για τον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου καταστήματος υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης 3.145,39 €/τ.μ.  $\chi 0,2 \sim 630 \text{ €}$  και μίσθωσης 19,02 €/τ.μ.  $\chi 0,2 \sim 3,80 \text{ €}$ .

Για τις συγκεκριμένες αποθήκες λόγω θέσης (μέτρια εμπορικότητα), θεωρούμε εύλογο συντελεστή ετήσιας απόδοσης 9,50%.

### Επομένως υπολογίζουμε:

**Αποθήκη (Υ-1):  $(630 \text{ €/τ.μ.} \cdot 35 \text{ τ.μ.}) \cdot 0,50 + (3,80 \text{ €/τ.μ.} \cdot 35 \text{ τ.μ.} \cdot 12 / 9,50\%) \cdot 0,50 = 19.425 \text{ €} \sim 19.425 \text{ €}$**

**Αποθήκη (Υ-4):  $(630 \text{ €/τ.μ.} \cdot 7 \text{ τ.μ.}) \cdot 0,50 + (3,80 \text{ €/τ.μ.} \cdot 7 \text{ τ.μ.} \cdot 12 / 9,50\%) \cdot 0,50 = 3.885 \text{ €} \sim 3.885 \text{ €}$**

**Αποθήκη (Υ-5):  $(630 \text{ €/τ.μ.} \cdot 25 \text{ τ.μ.}) \cdot 0,50 + (3,80 \text{ €/τ.μ.} \cdot 25 \text{ τ.μ.} \cdot 12 / 9,50\%) \cdot 0,50 = 13.875 \text{ €} \sim 13.875 \text{ €}$**

**Όπου 0,50 συντελεστής βαρύτητας της κάθε Μεθόδου.**

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

### ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

το υπό στοιχεία Κ-1 κατάστημα του ισογείου

189.000 €

(Εκατόν Ογδόντα Εννιά Χιλιάδες Ευρώ)

η υπό στοιχεία Υ-1 αποθήκη του υπογείου

19.425 €

(Δέκα Εννιά Χιλιάδες Τετρακόσια Είκοσι Πέντε Ευρώ)

η υπό στοιχεία Υ-4 αποθήκη του υπογείου

3.885 €

(Τρείς Χιλιάδες Οκτακόσια Ογδόντα Πέντε Ευρώ)

η υπό στοιχεία Υ-5 αποθήκη του υπογείου

13.875 €

(Δέκα Τρείς Χιλιάδες Οκτακόσια Εβδομήντα Πέντε Ευρώ)

Η παραπάνω αξία αφορά την αξία του πολεοδομικά τακτοποιημένου ακινήτου.

Ο Εκτιμητής



ΒΑΛΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ (Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 19)

Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Α.Μ. 6)

Διεύθυνση Εκτιμήσεων

Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.(Α.Μ. 6)

Διεύθυνση Εκτιμήσεων

**CERVED**  
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.  
ΕΣΛΙΝ 7 & ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 20 - 11523 ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ.: 211 8809415 - FAX: 211 8809419  
ΑΦΜ: 094158466 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΓΕ.ΜΗ.: 2296701000



Ιωσήφ Σιουκιούρογλου

Ηλ/γος Μηχανικός Ε.Μ.Π2

Valuer in Real Estate Property

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

#### ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

Συγκριτικά Στοιχεία	1ο	2ο	3ο
Πηγή	<a href="https://www.xe.gr/">https://www.xe.gr/</a>	<a href="https://www.xe.gr/">https://www.xe.gr/</a>	<a href="https://www.xe.gr/">https://www.xe.gr/</a>
Κωδικός Αγγελίας			
Έτος Διάθεσης Συγκριτικού Στοιχείου	2022	2022	2022
Διεύθυνση Ακινήτου	Ομόνοια	Στοά Πεσμαζόγλου	Πλατεία Κλαυθμώνος
Περιγραφή	Κατάστημα 36 τ.μ., ισόγειο, εσωτερικό, κατασκευή '57, ενεργ. κλ. Γ, άριστη κατάσταση, βιτρίνα: 4,5 μ., χαρακτηριστικά: Επενδυτικό, ΧΩΡΙΣ W.C, ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΣΤΟΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΩΣ ΚΥΛΙΚΕΙΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΒΙΤΡΙΝΑ 4,50 ΑΠΟ ΕΝΑ ΣΗΜΕΙΟ ΚΑΙ ΜΕΤΑ 3,20 ΚΑΙ ΒΑΘΟΣ 9,75, ΥΠΑΡΧΕΙ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ W.C, τιμή 80.000€ ~>2222 Ε/μ2 Rokanas real estate	ΣΤΟΑ ΠΕΣΜΑΖΟΓΛΟΥ, κατάστημα 60 τ.μ., διαμπερές, κατασκευή '80, ενεργ. κλ. Ε, 1 wc, πατάρι 30 τ.μ., κλιματισμός, καλή κατάσταση, Metro, Φωτεινό, Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Με εξωτερικό χώρο για τραπέζια 20μ.(ανηγμ. 69μ2) κοντά σε: MMM. Plasis Σύνταγμα, 2103224225, τιμή 230.000€ ~> 3333Ε/μ2 PLASIS	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΛΑΥΘΜΩΝΟΣ κατάστημα 31 τ.μ., ισόγειο, διαμπερές, κατασκευή '65, ενεργ. κλ. Ε, 1 wc, Το ισόγειο του καταστήματος έχει επιφάνεια 15,94 τμ και αποτελείται από ένα χώρο με βιτρίνα επί της στοάς και κλίμακα καθόδου στο υπόγειο. Το υπόγειο έχει επιφάνεια 15,43 τμ και αποτελείται από ένα χώρο και wc. Το ακίνητο αυτό είναι κατάλληλο για όλες τις επαγγελματικές χρήσεις (κατάστημα, γραφείο, coffee shop, κλπ). Πολύ καλή επενδυτική ευκαιρία, (ανηγμ. επιφ 19,03μ2), τιμή 65.000€ ~> 3416Ε/μ2. IRG PRO Investment and Residency <a href="http://www.investmentandresidency">www.investmentandresidency</a>
Τιμή (€)	80.000	230.000	65.000
Τιμή Μονάδας (€/τμ)	2.222	3.333	3.416

#### ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -5%
- Επιφάνεια : ± 1% ανά 10τμ
- Έτος Κατασκευής : ± 1% ανά έτος
- Θέση - Προβολή : έως ± 20%
- Στάθμη : 3% / όροφο
- Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση: έως ± 10%

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Γραφεία	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή -Θέση	Πλατεία Κάνιγγος	Ομόνοια	Στοά Πεσμαζόγλου	Πλατεία Κλαυθμώνος
Εμβαδόν (τμ)	60.00	36.00	69.00	19.03
προσαρμογή (%)		3.00%	1.00%	-4.00%
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		2222.00	3333.00	3416.00
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-5%
Όροφος	Ισόγειο	Ισόγειο	Ισόγειο	Ισόγειο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ετος Κατασκευής	1960	1957	1980	1965
προσαρμογή (%)		3%	-20%	-5%
Θέση / Προβολή	Μέτρια	Παρόμοια	Παρόμοια	Παρόμοια
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Πρόσοψη	σε οδό	Εσωτερικό	σε οδό	σε οδό
προσαρμογή (%)		20%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρησης	Συνήθης/ Καλή	Συνήθης/ Μέτρια	Συνήθης/ Μέτρια	Συνήθης/ Μέτρια
προσαρμογή (%)		15%	15%	15%
Τιμή προσαρμογής		3090.45	2942.17	3403.57
Τελική τιμή (€/m²)	3145.39			



## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

### ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Συγκριτικά Στοιχεία	1ο	2ο	3ο
Πηγή	<a href="https://www.xe.gr/">https://www.xe.gr/</a>	<a href="https://www.xe.gr/">https://www.xe.gr/</a>	<a href="https://www.xe.gr/">https://www.xe.gr/</a>
Κωδικός Αγγελίας			
Έτος Διάθεσης Συγκριτικού Στοιχείου	2022	2022	2022
Διεύθυνση Ακινήτου	Πλατεία Κάνιγγος	Σταδίου	Στοά Πεσμαζόγλου
Περιγραφή	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ κατάστημα 304 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '64, ενεργ. κλ. Β, καλή κατάσταση, Κωδικός ακινήτου: 2013003 - Κέντρο Ομόνοια κατάστημα συνολικής επιφάνειας 304 τ.μ. ισόγειο . Αποτελείται από μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1964 με ενεργειακή κλάση Β και διαθέτει πόρτα θωρακισμένη, ανοιχτωσιά - Τιμή: 3.500 € Η αξία αναλύεται ως εξής: Τιμή ανά τ.μ. επιφάνειας 11,51 €	Σταδίου, κατάστημα 27 τ.μ., ισόγειο, με υπόγειο και πατάρι επιφάνειας 27 τμ. / έκαστο (ανηγμένη επιφ. 40,5μ2) τιμή 1.200€ ~> 29,63€/μ2, συζητήσιμη. DELTA THESIS	ΣΤΟΑ ΠΕΣΜΑΖΟΓΛΟΥ, κατάστημα 60 τ.μ., διαμπερές, κατασκευή '80, ενεργ. κλ. Ε, 1 wc, πατάρι 30 τ.μ., κλιματισμός, καλή κατάσταση, Metro, Φωτεινό, Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Με εξωτερικό χώρο για τραπέζια 20μ.(ανηγμ. 69μ2) κοντά σε: MMM. Plasis Σύνταγμα, 2103224225, τιμή 800€ ~> 11,6€/μ2 PLASIS
Τιμή (€)	3.500	1.200	800
Τιμή Μονάδας (€/τμ)	11,51	29,63	11,60

### ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -5%
- Επιφάνεια :  $\pm 1\%$  ανά 10τμ
- Έτος Κατασκευής :  $\pm 1\%$  ανά έτος
- Θέση - Προβολή : έως  $\pm 20\%$
- Στάθμη : 3% / όροφο
- Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση: έως  $\pm 15\%$

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γραφεία	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή -Θέση	Πλατεία Κάνιγγος	Πλατεία Κάνιγγος	Σταδίου	Στοά Πεσμαζόγλου
Εμβαδόν (τμ)	60.00	304.00	40.52	69.00
προσαρμογή (%)		25.00%	-2.00%	1.00%
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		11.51	29.63	11.60
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-5%
Όροφος	Ισόγειο	Ισόγειο	Ισόγειο	Ισόγειο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ετος Κατασκευής	1960	1964	1960	1980
προσαρμογή (%)		-4%	0%	-20%
Θέση / Προβολή	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Πρόσοψη	Σε οδό	Σε οδό	Σε οδό	Σε οδό
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρησης	Συνήθης/ Καλή	Συνήθης/ Μέτρια	Συνήθης/ Μέτρια	Συνήθης/ Μέτρια
προσαρμογή (%)		15%	15%	15%
Τιμή προσαρμογής		15.09	31.72	10.24
Τελική τιμή (€/m <sup>2</sup> )	19.02			

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

<b>ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b>	<p>Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2017, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:</p> <p><i>«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».</i></p>
<b>ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΆΛΛΑ ΚΟΣΤΗ</b>	<p>Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.</p>
<b>ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ</b>	<p>Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA) και του RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition). Πιο συγκεκριμένα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.</li> <li>• Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.</li> <li>• Η αμοιβή της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.</li> <li>• Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.</li> <li>• Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.</li> <li>• Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.</li> <li>• Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.</li> <li>• Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).</li> </ul>
<b>ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ</b>	<p>Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Η αίτηση του Δικαστικού Επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Πειραιά, μέλος της Αστικής Επαγγελματικής Εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών «ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ ΚΡΙΑΡΗΣ-ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΟΥΣΤΑΚΑΛΗΣ»</li> <li>– Προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης &amp; επανεκτίμησης της CPS και συγκεκριμένα :</li> </ul>

Η υπ' αριθμόν 827770 (ημερομηνία 16/5/2019) έκθεση εκτίμησης της CPS

Η υπ' αριθμόν 463968 (ημερομηνία 28/1/2014) έκθεση εκτίμησης της CPS

- Ο από 11/6/2013 νομικός έλεγχος ακίνητης περιουσίας

### ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΟΡΙΣΜΟΙ

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της αυτοψίας.

### Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Η επιφάνεια που αναφέρεται στη παρούσα έκθεση αφορά στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορεί να θεωρηθεί ακριβής μέτρηση με τεχνικά μέσα της ιδιοκτησίας.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.
- Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.

### Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.

## ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας χρησιμοποιήθηκε συνδυασμός της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.

Η αξία του ακινήτου προσεγγίζεται και μέσω της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων, η οποία, χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Η μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες προσαρμογές/αναγωγές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ

Η Μέθοδος Εισοδήματος στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης» και αφορά ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα που έχουν την δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος μέσω της μίσθωσής τους. Με τη μέθοδο αυτή αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), ενώ προσδιορίζεται και η ετήσια απόδοση (yield/rate of returns). Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στην απλή της μορφή, όπου η αξία προκύπτει από την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εσόδων με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), ή στην πιο αναλυτική μορφή της με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow), όπου τα προβλεπόμενα εισοδήματα και κόστη παρουσιάζονται αναλυτικά στο χρόνο και η αξία προκύπτει από τη μετατροπή των μελλοντικών χρηματοροών (future cash flows) σε σημερινή κεφαλαιακή αξία (current capital value).

Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της απλής μορφής της Μεθόδου Εισοδήματος.

## ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση της **CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.**, με μοναδική εξαίρεση, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας όπως αυτή προβλέπεται από την τροποποίηση του άρθρου 995 (αλλαγή του ΚΠολΔ σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΦΕΚ 214Α/6-11-2020 ).

## ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

## ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. 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.

**Επισήμανση για τον COVID-19:**

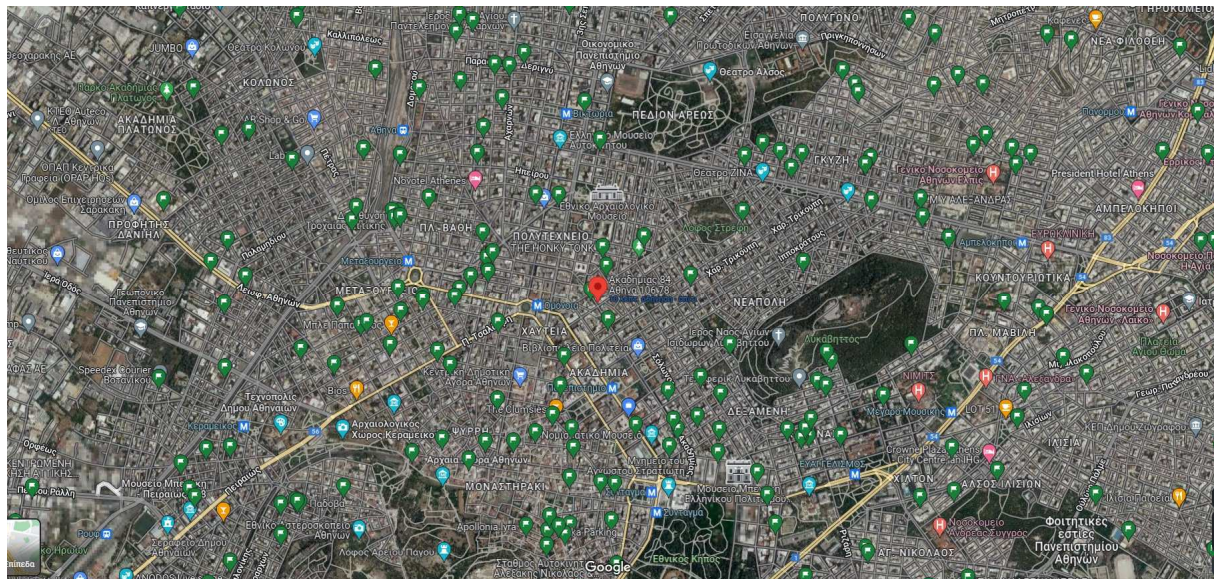
Δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποδίδουν με σαφήνεια την κατάσταση της κτηματαγοράς, αφού στην ουσία, την παρούσα χρονική στιγμή παρουσιάζει μερική στασιμότητα. Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία Covid 19 και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως αξιολογούμενες, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΧΑΡΤΗΣ & ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Απόσπασμα Χάρτη Θέσης Ακινήτου (37.9843809, 23.73218670)

Δορυφορική εικόνα



Εξωτερική Αποψη της Οικοδομής – Ακινήτου

