



αρ. Έκθεσης:  
**381441**  
αρ. Εντολής:  
536881  
ημ. Θεώρησης:  
26/7/2022  
ημ. Υποβολής:  
25/7/2022  
ημ. Ανάθεσης:  
18/7/2022  
Προηγούμενη σχετική  
έκθεση:  
  
Αυτοψία:  
μόνο εξωτερική  
ημ. Αυτοψίας:  
22/07/2022

## ΕΚΤΙΜΗΣΗ

### ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Α-1 και ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ18

Πελάτης: **ΚΑΡΑΓΚΕΖΙΔΗΣ ΡΟΛΑΝΔΟΣ**

Κωδ. Πελάτη:

Εντολέας: **ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ**

Ενδιαφ. Μονάδα:

Τύπος Ακινήτου:

Διαμέρισμα

Σκοπός Εκτίμησης:

Πλειστηριασμός (ΦΕΚ 95Α/27.5.2016)

Σημερινή αγοραία αξία  
ακινήτου:

105.000 €

Κατάλληλο για Εξασφάλιση:

Δεν Εξετάζεται

Κτηριακή Κατάσταση:

Αποπερατωμένο

Κτηριακή Ετοιμότητα (%):

100

Διεύθυνση: ΤΑΥΓΕΤΟΥ 27 185-43 ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Παρατηρήσεις:

- Η παρούσα συντάσσεται μόνο με εξωτερική αυτοψία και αφορά αίτημα του δικαστικού Επιμελητή.

Ο εντοπισμός του ακινήτου βασίστηκε στα στοιχεία που λάβαμε από την εντολή ανάθεσης εκτίμησης στην περιγραφή του ακινήτου από τον Δικαστικό Επιμελητή του Εφετείου Αθηνών, **ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟ ΝΙΚΗΦΟΡΟ** ως εκπρόσωπος της Αστικής Επαγγελματικής Εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών με τίτλο «ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΜΕΛΗΤΩΝ» και με δ.τ. «ΕΞΕΛΙΞΙΣ», που εδρεύει στην οδό Θεμιστοκλέους 23-25 στην Αθήνα

- Η περιγραφή και η αξία βασίστηκε στα στοιχεία που μου παρεδόθησαν καθώς δεν

πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία. Μόνο εξωτερική αυτοψία πραγματοποιήθηκε .

• Ως εκ τούτου, επειδή πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική παρατήρηση στο ακίνητο και οι υπολογισμοί βασίζονται στην παρακάτω βασική παραδοχή:

- Έχουν ληφθεί υπόψη το επιμέρους εμβαδόν του οικοπέδου που αναφέρεται στην εντολή ανάθεσης εκτίμησης του δικ.επιμελητή.

- Η εκπόνηση της εκτίμησης γίνεται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με σκοπό την επιβολή κατάσχεσης.

- Το ακίνητο εντοπίστηκε από τον συντάξαντα Πιστοποιημένο Εκτιμητή Λουπη Αγγελο (Cert.No GR731000277AL, AM: 583) ως μέλος της **ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ** εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ.Οικ. με αριθμό 51, χωρίς τη φυσική παρουσία του δικαστικού επιμελητή.

Θεωρείται απαραίτητο ο Δικαστικός Επιμελητής να επιβεβαιώσει τον ορθό εντοπισμό , αλλά και τα λοιπά στοιχεία του ακινήτου σε σχέση με το επιθεωρηθέν - εκτιμώμενο ακίνητο της αυτοψίας, όπως εντοπίστηκε από τον συντάξαντα Πιστοποιημένο Εκτιμητή Λουπη Αγγελο (Cert.No GR731000277AL, AM: 583) ως μέλος της **ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ** εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ.Οικ. με αριθμό 51 , χωρίς να υποδειχθεί από τον Δικαστικό Επιμελητή που αποτελεί υποχρέωσή του.

## ΘΕΣΗ

Κράτος:	ΕΛΛΑΔΑ	Περιφέρεια:	ΑΤΤΙΚΗΣ		
Νομός:	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Καλλικρ. Δήμος:	ΠΕΙΡΑΙΩΣ		
Πόλη/Οικισμός:	ΠΕΙΡΑΙΑΣ	Καποδ. Δήμος:	ΠΕΙΡΑΙΩΣ		
Οδός Α:	ΤΑΥΓΕΤΟΥ	Αριθμός:	27	Γράμμα.:	
Οδός Β:		Αρ. Οικοδ. Τετρ:	109	TK:	185-43
Θέση-Τοπωνύμιο:					
Λοιπές Οδοί ΟΤ:	ΕΦΕΣΟΥ	25ΗΣ ΜΑΡΤΙΟΥ	ΑΛΙΚΑΡΝΑΣΣΟΥ		

## ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΘΕΣΗΣ

Γ. Πλάτος/Μήκος :                      φ                      37.958154                      λ                      23.649851

## ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Χαρακτήρας περιοχής	Αστικός	Ποσοστό δομημένων γεωτεμαχίων (%)	75%-100%
Ρυθμός ανάπτυξης περιοχής	Σταθερός	Ρυμοτομία	Συνήθης
Πρόσβαση στην περιοχή	Συνήθης	Εξυπηρέτηση από συγκοινωνίες	Καλή
Πρόσβαση και εξυπηρέτηση από εκπαιδευτήρια	Συνήθης	Πρόσβαση σε περιοχές εργασίας	Καλή
Πρόσβαση και εξυπηρέτηση από εμπορικά σημεία	Συνήθης	Πρόσβαση και εξυπηρέτηση από Δ.Υ	Καλή
Οδικό δίκτυο	Καλό	Πρόσβαση σε βασικούς οδικούς άξονες	Καλή
Ελεύθερες θέσεις στάθμευση	Δύσκολη	Υπαρξη οργανωμένων χώρων στάθμευσης	Όχι

Επίπεδα εγκληματικότητας	Συνήθης	Εικόνα κτηρίων και εγγύς περιοχή ακινήτου	Καλή
Καταλληλότητα περιοχής για παρούσα χρήση	Καλή	Οικονομική ευρωστία τοπικών επιχειρήσεων	Σταθερή-μέτρια
Αγοραστική δύναμη νοικοκυριών	Σταθερή-μέτρια	Υποδομές-Δίκτυα-ΥΚΩ	Καλές
Απόσταση από μέσα σταθερής τροχίας	άνω 700μ		

#### Χρήσεις Υφιστάμενων Κτηρίων

Κατοικία (%)	90	Εμπορικά (%)	10
Βιομηχανικά-Βιοτεχνικά-Αποθήκη (%)	0	Τουριστικά (%)	0
Προσφορά ανάλογων ακινήτων	Ικανοποιητική	Ζήτηση ανάλογων ακινήτων	Ικανοποιητική
Μέση ηλικία κτηρίων	Μεταξύ 10 και 25 ετών		

#### Πρόσφατα έργα-Έργα υπό ανάπτυξη

#### Πλεονεκτήματα-Μειονεκτήματα περιοχής

Το εκτιμώμενο εντοπίζεται επί της οδού Ταυγετου με αρ. 27, Πειραιάς και συγκεκριμένα στην συνοικία Μανιάτικα. Η Συνοικία είναι περιοχή του 5ου Διαμερίσματος του Πειραιά, που συνορεύει βόρεια με την Νίκαια, νότια με την βιομηχανική συνοικία Παπαστράτος με όριο τις παλιές σιδηροδρομικές γραμμές, ανατολικά με την Παλαιά Κοκκινιά και δυτικά με τα Ταμπούρια. Είναι περιοχή με στενούς μονοδρομημένους δρόμους με μεγάλες κλίσεις λόγω του λόφου Βώκου που βρίσκεται στα βόρεια.

#### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

**Διευκρίνιση:** Το εκτιμώμενο περιγράφεται κατωτέρω στην κατάσταση που ευρίσκεται σήμερα. Δεν κατέστη δυνατή η επιθεώρηση στο εσωτερικό του ακινήτου και πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία. Σύμφωνα με όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα πρόκειται για τις παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες:

A) Το υπό στοιχεία Α-1 διαμέρισμα του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο - πωλητή ορόφου, επιφάνειας 57,29 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 55 /1000 εξ αδιαίρετου.

B) Η υπό στοιχεία ΑΠ18 αποθήκη του πρώτου υπογείου, επιφάνειας 4,85 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1/1000.

#### ΓΗΠΕΔΟ

##### Γενικά Χαρακτηριστικά

Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας

##### Επιφάνεια Γεωτεμαχίου ή Τμήματος Καθέτου

Επιφάνεια βάσει τοπογραφικού  Επιφάνεια βάσει τίτλου

Η επιφάνεια είναι

##### Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Πολυεδαφικό καθεστώς	Εντός σχεδίου	Υπό ένταξη	Όχι
Κυρωμ. πράξη εφαρμογής	Όχι	Ρυμοτομούμενο	Όχι
Άρτιο	Ναι	Οικοδομήσιμο	Ναι
Οφείλει εισφορά σε γη	Όχι	Οφείλει εισφορά σε χρήμα	Όχι
Οριοθετημένο/Περιφραγμένο	Όχι	Πιθανότητα καταπάτησης	Όχι
Βέλτιστη χρήση	Οικιστική		
Επαχθής χαρακτήρισμ	Όχι		

#### Λεπτομέρειες, παρατηρήσεις-διάφορα

Τα ως άνω ακίνητα βρίσκονται σε οικοδομή, κτισμένη επί οικοπέδου, έκτασης 413,80 τ.μ., κείμενου στην περιφέρεια του Δήμου Πειραιά, στο υπ' αριθ. 109 Οικοδομικό Τετράγωνο, στη διασταύρωση των οδών Εφέσου και Ταυγέτου, αριθ. 27 εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως, το οποίο περιλάμβανε ερειπωμένα και ήδη κατεδαφισθέντα κτίσματα.

#### Όροι Δόμησης

Θεωρητικός συντελεστής κάλυψης	2,600	Εφικτός συντελεστής δόμησης	2,600
Συντελεστής κάλυψης (%)	60,00	Ελάχιστο εμβαδόν	100,00
Ελάχιστο πρόσωπο	6,00	Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος	Αδυναμία απάντησης

Λοιποί περιορισμοί-Παρέκκλιση

#### Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

TOMEAS V \_ Ο.Τ. 109

#### Δήλωση

"Ο συντάσσων εκτιμητής δηλώνω ότι δεν απαιτείται επιβεβαίωση για τους αναγραφόμενους στην παρούσα όρους δόμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις γης, χαρακτηρισμούς χρήσης, προστασίες, ρυμοτομήσεις και λοιπές υποχρεώσεις του εκτιμώμενου, διότι πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία".

#### Πρόσωπο

Οδός (Ονομασία)	Πρόσωπο
-----------------	---------

#### Ποιοτικά Χαρακτηριστικά

Θέση επί του ΟΤ	Γωνιακό	Σχήμα γηπέδου	Καλό
Πρόσωπο γηπέδου	Σε δρόμο	Μορφολογία	Αδυναμία απάντησης
Κλίση	Επίπεδο-Μικρή έως 5%	Προσπέλαση	Μέτρια
Υποδομές-Δίκτυα-ΥΚΩ	Καλές	Προβολή σε εμπορικό άξονα	Όχι
Γήπεδο εντός εμπορικού πυλίστα	Όχι	Απόσταση ακινήτου από πόλο έλξης	Όχι
Πόλος έλξης	Όχι		
Πρόβλημα ρύπων	Σύνθητες		

Φυσικοί κίνδυνοι-Καταστροφές

Σύνθητες

## ΚΤΗΡΙΟ

Εισαγωγή

ΠΟΛΥΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Αυτοτελές κτήριο

Όχι

Διατηρητέο

Όχι

Πίνακας Οικοδομικών Αδειών/ΦΕΚ

Θέμα	Αριθμός / Ημερομηνία
------	----------------------

Κτηριακή κατάσταση

Αποπερατωμένο

Κτηριακή ετοιμότητα (%)

100

Έτος αποπεράτωσης

Αδυναμία απάντησης

### Ποιοτικά Χαρακτηριστικά Κτηρίου

Ποιότητα κατασκευής

Καλή

Κατάσταση-συντήρηση κτηρί

Καλή

Φέρων οργανισμός

Beton

Στοιχεία πλήρωσης

Οπτοπλινθοδομή

Επικάλυψη

Πλάκα beton

Αριθμός ορόφων κτηρίου

4

Υπαρξη ανελκυστήρα

Κοινόχρηστος

Επάρκεια ανελκυστήρων

Ναι

Αριθμός Θ.Σ. κτηρίου

Αδυναμία απάντησης

Επάρκεια Θ.Σ.

Αδυναμία απάντησης

Πρόσωπο κτηρίου

Γωνιακό

Συνάδουν λοιπές χρήσεις κτηρίου

Ναι

Αρχιτεκτονική-Αισθητική

Καλή

Ευελιξία-Λειτουργικότητα

Καλή

Κίνδυνος περιβαλλοντ. μόλυνσης

Συνήθης

Καταλληλότητα κτηρίου για υφιστάμενες χ

Καλή

Περιβάλλον χώρος

Διαμορφωμένη πιλωτή

### ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Εισαγωγή

1) Πρόκειται για το διαμέρισμα με στοιχεία **A-1** μιας πολυώροφης οικοδομής κτισμένης στην συμβολή των οδών Εφέσου και Ταυγέτου. Η είσοδος της οικοδομής βρίσκεται επι της οδού Ταυγέτου με αρ. 27.

Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία "Διαμέρισμα A-1" έχει επιφάνεια **57,29 τ.μ.** με ποσοστό συνιδιοκτησίας 55/000 εξ αδιαρέτου επί του οικοπέδου και των λοιπών κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων και αποτελείται από από λίβινγκ ρουμ, κουζίνα, κουτώνα, λουτρό, έναν ημιυπαίθριο χώρο και εξώστη. ΚΑΕΚ Οριζόντιας ιδιοκτησίας: **051162505002/0/51**

2) Προκειται για την υπο στοιχεία **ΑΠ18 αποθήκη** του **1ου υπογείου** επιφάνειας 4,85 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1/1000. ΚΑΕΚ Οριζόντιας ιδιοκτησίας **051162505002/0/14**

Κατόπιν εξωτερικής αυτοψίας που διενεργήθηκε στο ακίνητο διαπιστώθηκε ότι πρόκειται και καλής κατασκευής και συντήρησης οικοδομής με κουφώματα αλουμινίου και μεγάλους εξώστες. Στην παρούσα δεν προσκομίστηκαν αρχιτεκτονικά σχέδια και δεν γνωρίζουμε την θέση που καταλαμβάνει το εκτιμώμενο στον όροφο.

Ως έτος κατασκευής της οικοδομής λαμβάνεται το 2007

Κτηριακή κατάσταση	Αποπερατωμένο	Κτηριακή ετοιμότητα (%)	100
Έτος τελευταίας ανακαίνισης		Έκταση ανακαίνισης	Αδυναμία απάντησης
Έτος αποπεράτωσης	2007		

Περιγραφή	Στάθμη	Επιφάνεια (μ2)/Θ.Σ. (τεμάχια)	Πραγματική χρήση	Νόμιμη χρήση Πολεοδομικά	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας(%)
Διαμ. Α-1	1	57,29	Κατοικία	Κατοικία	55
Αποθ. ΑΠ18	-1	4,85	Αποθήκη	Αποθήκη	1

Λεπτομερής Περιγραφή

Επιφάνεια εντός Σ.Δ.	57,29	Επιφάνεια εκτός Σ.Δ.	0,00
Επιφάνεια κυρίων χώρων	57,29	Επιφάνεια βοηθητικών χώρων	0,00
Ποιότητα κατασκευής ιδιοκτησίας	Καλή	Κατάσταση - συντήρηση ιδιοκτητή	Καλή
Δάπεδα	αδυναμία απάντησης	Κουφώματα	Αλουμινίου
Όροφος	1	Πρόσωπο ιδιοκτησίας	Σε δρόμο
Προβολή ιδιοκτησίας	Συνήθης	Θέα ιδιοκτησίας	Συνήθης
Ησυχία	Συνήθης	Ενεργειακή Κλάση	Αδυναμία απάντησης
Θέρμανση	Αδυναμία Απάντησης	Είδος Θερμαντικού Μέσου	Αδυναμία Απάντησης
Κλιματισμός	Αδυναμία απάντησης	Υπαρξη αποθήκης	Όχι
Υπαρξη ιδιωτικού ανελκυστή	Όχι	Αριθμός Θ.Σ.	0
Θ.Σ. κλειστές	Όχι	Εξώστες	Φαρδιοί
Πισίνα	Όχι	Αποκλειστική χρήση	Όχι
Αποκλειστική χρήση δώματος	Αδυναμία απάντησης	Αριθμός υπνοδωματίων	1
Αριθμός μπάνιων	1	Ελεύθερο εσωτερικό ύψος (εκατοστά)	
Δομημένη καλωδίωση	Όχι		

#### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Ακίνητο Ιδιοκτησίας Ομίλου: Όχι

#### ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΤΑΥΤΙΣΗΣ ΤΙΤΛΩΝ / ΕΠΙΘΕΩΡΗΘΕΝΤΟΣ

Τίτλος ταύτισης: Δεν προσκομίστηκε

Ονομασία Εκτιμωμένου: Διαμέρισμα Α-1 επιφάνειας 57,29 τ.μ.

Ιδιοκτήτης/δικαιώματα: Καραγεζίδης Ρολανδός, πλήρη κυριότητα 100%

Ταυτίζεται το επιθεωρηθέν με το περιγραφόμενο στον τίτλο: Αδυναμία απάντησης

#### Ανάλυση / Αντιμετώπιση / Σχολιασμός Κινδύνου

Στην παρούσα πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία. Δεν δύναται να γνωρίζουμε την εσωτερική του κατάσταση.

Περιγραφή	Κωδικός Ακινήτου	ΚΑΕΚ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	AB5908263	051162505002/0/51

## ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ

Υπάρχουν αυθαιρεσίες μη αναστρέψιμες  
(Δηλαδή ούτε ρυθμίσιμες ούτε άρσιμες με  
εργασίες, ούτε νομιμοποιήσιμες με οικ. άδεια)

Αδυναμία απάντησης

Υπάρχουν αυθαιρεσίες αναστρέψιμες  
(Δηλαδή είτε ρυθμίσιμες, είτε άρσιμες με  
εργασίες, είτε νομιμοποιήσιμες με οικ. άδεια)

Αδυναμία απάντησης

**Ανάλυση / Αντιμετώπιση / Σχολιασμός κινδύνου:**

### ΑΝΑΛΥΣΗ

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία και δεν προσκομίσθηκαν πολεοδομικά στοιχεία του ακινήτου και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατός ο έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας του.

Στα πλαίσια της παρούσης γίνεται η παραδοχή ότι 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.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

☐ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ☐ ΓΡΑΦΕΙΟ ☐ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ☒ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ☐ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ☐ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ☐ ΜΕΖΟΝΕΤΑ

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	1	2	3	4
ΤΙΜΗ		95.000	120.000	115.000	0
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	-10	-10	
ΑΝΑΠ/ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		85.500	108.000	103.500	0
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		1.710,00	1.862,07	1.881,82	0,00
ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.)	57,29	50,00	58,00	55,00	0,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-1	0	0	
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ/ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2007	2007	2007	2009	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	-2	
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	
ΟΡΟΦΟΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΟΣ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΣ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΣ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	



ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0	0	0	
ΘΕΣΗ/ΘΕΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0	0	0	
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0	-2	0	
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0	0	0	
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ				
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)				
ΑΝΑΠΡΟΣ/ΝΗ ΤΙΜΗ	1.693	1.825	1.844	0
ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ				1.787.33

#### Παρατηρήσεις

##### Συγκριτικό στοιχείο (1)

Πειραιάς (Ταμπούρια) πωλείται διαμέρισμα εμβαδού 50,00 τ.μ. και κατασκευής 2007 στον 1ο όροφο  
Τιμή πώλησης 95.000€  
(Easy Real Estate, Λεωφ. Βουλιαγμένης 500. Κωδικός αγγελίας: EA53089)

##### Συγκριτικό στοιχείο (2)

Πειραιάς (Ευαγγελίστρια) πωλείται διαμέρισμα εμβαδού 58,00τ.μ. του 1ου ορόφου κατασκευής 2007. Διαθέτει και αποθήκη, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό. Τιμή πώλησης 120.000€  
(A Maniatis & Associates, Γρ. Λαμπράκη 87, Κωδικός αγγελίας: e-agents 1393211)

##### Συγκριτικό στοιχείο (3)

Πειραιάς πωλείται διαμέρισμα εμβαδού 55,00τ.μ. του 1ου ορόφου κατασκευής 2009 σε άριστη κατάσταση, διατίθεται. Είναι προσόψεως, διαμπερές. Τιμή πώλησης 115.000€  
(N. Αγάθος & Συνεργάτες, Παλαιολόγου 30, Κωδικός αγγελίας: 19439 D)

#### ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (ΠΛΗΡΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ)

##### Μεθοδολογία Εκτίμησης

- Συγκριτική Μέθοδος ☒
- Μέθοδος Εισοδήματος ☐
- Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης (κατ' εξαίρεση) ☐
- Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας ☐
- Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματοροών (Επισύν. Αρχείο ☐
- Μέθοδος Κερδών ☐

##### Παρατηρήσεις

Η αγοραία αξία της αποθήκης υπολογίζεται κατ' αποκοπή διότι κατόπιν έρευνας στην εγγύς του ακινήτου περιοχή διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχει διαμορφωμένη κτηματαγορά αντίστοιχων ακινήτων. Η σύνηθης τακτική τους είναι παραρτήματα διαμερισμάτων (χώρων κύριας χρήσης).

##### Συγκριτική Μέθοδος

Περιγραφή	Επιφάνεια (m <sup>2</sup> )	Τιμή (€/m <sup>2</sup> )	Αξία (€)
Διαμέρισμα Α-1	57,29	1.787,00	102.377
Αποθήκη ΑΠ18	1,00	2.500,00	2.500



Σύνολο 104.877

**Παρατηρήσεις:**

• Η **συγκριτική μέθοδος** χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιιοπρασιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση της Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κ.λπ.

**ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΞΙΩΝ**

Ιδιοκτησία	Μέθοδος Συγκρ.	Βάρος (%)	Μέθοδος Εισοδ.	Βάρος (%)	Άλλη Μέθοδος	Βάρος (%)	Αξία	IsAutoGenerated
Αποσηκη ΑΠ18	2.500	100					2.500	
Διαμερίσμα Α-1	102.377	100					102.377	

Σταθμ. Αγοραία Αξία Αποπερατωμένου 104.877

**ΑΞΙΑ**

Σημερινή αγοραία αξία ακινήτου: 105.000 €

Στατιστική : Αγ. αξία πλήρως αποπερατωμένου : 105.000 €

(Πεδίο μόνον για ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ. Σε ήδη αποπερατωμένο τίθεται η σημερινή αξία του με όποια τυχόν παλαιότητα έχει το ακίνητο σήμερα . Σε μη αποπερατωμένο τίθεται η αξία του σαν να είχε αποπερατωθεί μόλις σήμερα)

**Σχολιασμός της αξίας**

Η σημερινή αξία υπολογίζεται σε ποσοστό 100% της αξίας πλήρως αποπερατωμένου, Αγοραία Αξία Διαμερίσματος σε 102.500€  
Αγοραία αξία αποθήκης σε 2.500€

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value). «**Αγοραία αξία** είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλιουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός: Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

## ΛΟΙΠΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ / ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

Υπάρχουν επιφυλάξεις για την ισχύ της έκθεσης

Ναι

Εμπορευσιμότητα Εκτιμώμενου

Καλή

Κατάλληλο για Εξασφάλιση

Δεν Εξετάζεται

Ανάλυση /Σχολιασμός Κινδύνου :

### ΑΝΑΛΥΣΗ

Η παρούσα έκθεση ισχύει με τις εξής προϋποθέσεις:

- Οι χώροι που περιγράφονται είναι νομίμως υφιστάμενοι
- Οτι ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα η ανωτέρω περιγραφή μας που αφορά στα νομικά και πολεοδομικά στοιχεία του ακινήτου, καθώς δεν μας προσκομίσθηκαν για έλεγχο τίτλος, πολεοδομικά στοιχεία του ακινήτου αυτού, ούτε διενεργήθηκε εσωτερική αυτοψία
- Σε περίπτωση που υπάρξουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει.
- Η μεταβολή στην αξία είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρεσίας ή διαφοροποίησης.

## ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Επειδή δεν επιθεωρήθηκε το εσωτερικό της ιδιοκτησίας, έγινε εκτίμηση της αξίας με παραδοχές.
  - Στην πιο πάνω αξία δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν βάρη, τέλη, φόροι, πρόστιμα κλπ
  - Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG:GR731000277AL
  - Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Ευρωπαίων Εκτιμητών της TEGoVA.
  - Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020)
  - Δεν προσκομίσθηκαν το στέλεχος και τα σχέδια της οικοδομικής αδείας και κατά συνέπεια δε διενεργήθηκε πλήρης Τεχνικός έλεγχος.
  - Η Εκτίμηση πραγματοποιείται με την προϋπόθεση ότι οι χώροι που περιγράφονται είναι νομίμως υφιστάμενοι.
  - Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν3775/2009 ή του Ν.3843/2010 ή του Ν.4014/2011 ή του Ν.4178/2013 ή του Ν.4495/2017 και περαίωσης της αντίστοιχης διαδικασίας.
  - Αντίστοιχα δεν προσκομίσθηκαν Βεβαίωση Μηχανικού και Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών.
- Δεν προσκομίστηκε πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα (εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων) και κατά συνέπεια δε δύναται να επιβεβαιωθούν η ακριβής διαστασιολόγηση, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, αλλά και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης του γηπέδου.

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η παρούσα έκθεση, βασίστηκε και στα ακόλουθα στοιχεία του φακέλου :

(επικυρωμένο από) - (αριθ. ημερομ. είδος εγγράφου-σχεδίου, συντάκτης-αρχή, συνοδεύει

Εντολή ανάθεσης εκτίμησης ακινήτου από τον Δικ. Επιμελητή του Εφετείου Αθηνών,

**ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟ ΝΙΚΗΦΟΡΟ** ως εκπρόσωπος της Αστικής Επαγγελματικής Εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών με τίτλο «ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΜΕΛΗΤΩΝ» και με δ.τ. «ΕΞΕΛΙΞΙΣ», που εδρεύει στην οδό Θεμιστοκλέους 23-25 στην Αθήνα

Ο Συντάξας Μηχανικός



ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΑ

Αρχείο	Είδος Επισυναπτομένου	Τίτλος
--------	-----------------------	--------