

Σύνοψη Εκτίμησης			
Κωδικός Υπόθεσης	971996	Αγοραία Αξία	41,000
Μέθοδος Εκτίμησης	Συγκριτική	Ημ/νία εκτίμησης	2022-02-28
Είδος Εκτίμησης	Εξωτερική Αυτοψία		
Βαθμός Εμπορευσιμότητας		Χρόνος Πώλησης	N/A
Κωδικός Ακινήτου	N/A	Αντικειμενική Αξία	
Κωδικός ΚΑΕΚ	N/A	Εντολέας	Δικαστικού Επιμελητή Ευάγγελου Κων/νου Έξαρχου
Κωδικός Real	971996	Ημ/νία Αυτοψίας	2022-02-28
Σκοπός Εκτίμησης	Επιβολή Κατάσχεσης		

Τεχνικά Χαρακτηριστικά			
Είδος Ακινήτου	Διαμέρισμα	Εμβ. Οικοπέδου (τ.μ.)	533.00
Εμβ. Ακινήτου (τ.μ.)	44.50	Έτος Κατασκευής	1972
Είδος Κυριότητας	Πλήρης Κυριότητα	Όροφος #	0
Ποσοστό Κυριότητας (%)	100	Περιγραφή Ορόφων	
Κατάσταση Κατασκευής	Αποπερατωμένο	Ποιότητα Κατασκευής	Καλή
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας	18.30		

Θέση Εκτιμώμενου			
Οδός	Διστόμου και Άργους 16	Τ.Κ.	10444
Περιφ. Τμήμα (Νομός)	Κεντρικός Τομέας Αθηνών	Δήμος	Αθηναίων
Πόλη	Αθήνα	Τοπωνύμιο	Κολωνός
Προφίλ Περιοχής	Καλό	Ποιότητα Περιοχής	Καλή
Longitude	23.716737	Latitude	37.991803

Ανάλυση Επιφανειών Ακινήτου						
A/A	Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (Αδείας)	Επιφάνεια (Τίτλου)	Επιφάνεια (Αυθαίρετη)	Επιφάνεια (Υφιστάμενη)
1	Ισόγειο	Κατοικία	-	44.50	-	-

## Περιγραφή Ακινήτου

### Περιγραφή Ακινήτου

Πρόκειται για το με στοιχεία Γιώτα Κεφαλαίο αριθμός δύο (1-2) διαμερίσματος του ισογείου ορόφου πολυκατοικίας κειμένης στο Δήμο Αθηναίων και επί της δισταυρώσεως των οδών Διστόμου και Άργους αρ. 16, το οποίο βρίσκεται δεξιά στον εισερχόμενο την κύρια είσοδο της πολυκατοικίας με πρόσοψη επί της οδού Άργους, εμφανίζεται στο σχεδιάγραμμα κάτοψης του ισογείου ορόφου του πολιτικού μηχανικού Αναστασίου Παπαδοπούλου, το οποίο έχει προσαρτηθεί στην με αριθμό 14.524/1970 πράξη του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Βλάχου, αποτελείται από δύο (2) κύρια δωμάτια, χωλλ, μαγειρείο, λουτροκαμινέ και διάδρομο

### Περιγραφή Ακινήτου

επικοινωνίας, έχει μικτή επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά σαράντα τέσσερα και 0,50 (44,50), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν σαράντα δύο κατ 0,40 (142,40), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι και 0,40 (20,40), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά εκατόν εξήντα δύο και 0,80 (162,80), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικοπέδο δέκα οκτώ και 0,30 χιλιοστά (18,30/000), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων είκοσι δύο και 0,60 χιλιοστά (22,60/000), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες συντηρήσεως και λειτουργίας ανελκυστήρα τρία χιλιοστά (3/000), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες κεντρικής θερμάνσεως είκοσι δύο και 0,60 χιλιοστά (22,60/000) και συνορεύει ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με το υπό στοιχεία Γιώτα Κεφαλαίο αριθμός τρία (1-3) ισόγειο δια μέρισμα, ΝΟΤΙΑ με την οδό Άργους, ΔΥΤΙΚΑ με κύρια είσοδο πολυκατοικίας και ΒΟΡΕΙΑ με κοινόχρηστο διάδρομο και μικρά φωταγωγό.

### Περιγραφή Οικοπέδου

Πρόκειται περί οικοπέδου κειμένου στην Αθήνα, στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων, στη θέση «Άγιος Γεώργιος Κοντίτο», εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως των Αθηνών και επί της διασταυρώσεως των οδών Διστόμου και Άργους, επί της οποίας φέρει τον αριθμό 16, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων τριάντα τριών (533,00) εμφανιζόμενου με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Η-Α στο σχεδιάγραμμα του μηχανικού Αναστασίου Παπαδοπούλου, το οποίο ΈΧΕΙ προσαρτηθεί στη με αριθμό 14.522/1970 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Βλάχου, και συνορευομένου κατά το διάγραμμα τούτο ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί προσώπου μήκους μέτρων είκοσι και 0,95 (20,95) με την οδό Διστόμου, ΝΟΤΙΑ επί προσώπου μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,20 (25,20) με την οδό Άργους, ΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,15 (21,15) με οικόπεδα πρώην Σκιαδαρέση μετέπειτα ιδιοκτησία αγνώστων, τώρα δε με ιδιοκτησία Ελευθερίου Ταγκούλη και ΒΟΡΕΙΑ επί πλευράς μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,10 (25,10) με πρώην οικόπεδα Σκιαδαρέση, μετέπειτα ιδιοκτησία Δημήτρη Λάγιου, τώρα δε με ιδιοκτησία Ευθυμίας Δημητροπούλου.

### Περιγραφή Περιοχής

Η περιοχές του Κολωνού και της Ακαδημίας Πλάτωνος ανήκουν στο 4ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Γεωγραφικά βρίσκονται στο δυτικό τμήμα του Δήμου, οριοθετούνται δυτικά από τη λεωφόρο Αθηνών, ανατολικά από τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως και συνορεύουν με τα Σεπόλια.

Πρόκειται για ομοιογενείς περιοχές γενικής κατοικίας με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα και συντελεστή δόμησης 3.

Σημεία αναφοράς αποτελούν ο αρχαιολογικός χώρος Ακαδημίας Πλάτωνος και ο λόφος Ιππείου Κολωνού, που βρίσκεται κοντά στα σύνορα με τα Σεπόλια.

### Πολεοδομικά Στοιχεία

Γεν. Πολεοδ. Σχέδιο	ΓΠΣ ΑΘΗΝΩΝ	ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης	80/Δ/1988
Ζώνη Χρήσης Γης Γ.Π.Σ	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Εμβαδό αρτιότητας (μ2)	200
Αρτιότητα (Παρέκκλιση)	Ε=112.5 μ2- Π= 6,0μ., Β=7.5μ. ή 56.25μ2 κατά περίπτωση	Ελάχιστο Πρόσωπο	10
Ελάχιστο Βάθος	15	Συντελεστής Δόμησης	3

### Φωτογραφία 1

### Φωτογραφία 2

### Φωτογραφία 3



### Συγκριτική Μέθοδος - Υπό Εξέταση Ακίνητο

Είδος Ακινήτου	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Όροφος #
Apartment	44.50	1972	0

### Συγκριτική Μέθοδος - Συγκριτικά Στοιχεία

A/A	Τύπος	Θέση	Περιγραφή	Όροφος	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Αγγελία / Πράξη	Αξία Αγγελίας / Πράξης (€)	Αξία/Τ.Μ. Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη Αξία Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Ποσοστό Διαπραγματεύσεως (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Τοποθεσίας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Ορόφων (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Επιφάνειας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Έτους Κατασκευής (%)	Ανακαίνιση (%)
1	CUSTOM	Κολωνός	Διαμέρισμα	0	50	1975	Ζητούμενη	50,000	1,000	866	-15	3	0	2	-3	0
2	CUSTOM	Κολωνός	Διαμέρισμα	0	42	1966	Ζητούμενη	49,000	1,167	999	-15	-5	0	0	6	0
3	CUSTOM	Κολωνός	Διαμέρισμα	0	53	1975	Ζητούμενη	56,000	1,057	878	-15	3	0	3	-3	-5

### Σχόλια Συγκριτικής Μεθόδου

Στοιχεία Κτηματαγοράς Διαμερισμάτων

1. ΚΟΛΩΝΟΣ διαμέρισμα 50 τ.μ., ισόγειο - υπερυψωμένου ισόγειο, προσόψεως, 1 υ/δ, κατασκευή '75, μπάνιο, καλή κατάσταση, τιμή 50.000€, συζητήσιμη (216)
2. ΚΟΛΩΝΟΣ διαμέρισμα 42 τ.μ., ισόγειο, διαμπερές, 1 υ/δ, κατασκευή '66, μπάνιο, ενεργ. κλ. Υπό έκδοση, χρήζει ανακαίνισης, Κωδ: 4-7749 - Κολωνός Κολωνός ΠΩΛΕΙΤΑΙ Διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 42 τ.μ. Ισόγειο . Αποτελείται από 1 Υπνοδωμάτιο, Σαλόνι, Κουζίνα, Μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1966 και διαθέτει Κουφώματα Ξύλινα, - Τιμή: 49.000 € Κολωνός, υπερυψωμένο ισόγειο, προσόψεως, διαμπερές, 1 υ/δ, χρήζει ανακαίνισης, χαμηλά κοινόχρηστα, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ 26/02/2022 07:15:41pm, τιμή 49.000€ (4-7749). RentnSale, 6941613615
3. ΣΤΑΘΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ διαμέρισμα 53 τ.μ., ισόγειο, 2 υ/δ, κατασκευή '75, μπάνιο, πόρτα ασφαλείας, ενεργ. κλ. Δ, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ιδανικό για φοιτητές, ανακαινισμένο, 1 κουζίνα/ες, δάπεδα: Πατώματα + Πλακάκια, κουφώματα: Αλουμινίου, χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Ανακαινισμένο, αποτελείται από 2 υ/δ, κουζίνα, μπάνιο, διαθέτει ρεύμα μονοφασικό, υδραυλικά και ηλεκτρικά ανακαίνισμένα, βρίσκεται στην περιοχή του Λόφου Σκουζέ 16/6/2021 4:07 μμ, τιμή 56.000€ (e-agents775547). RE/MAX Central

Συγκριτική - Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)

914

Συγκριτική - Αγοραία Αξία (κατά την εκτίμηση / σε €)

40,685

### Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

$$40685.46 \times 1 = 40685.46$$

### Χάρτης Περιοχής



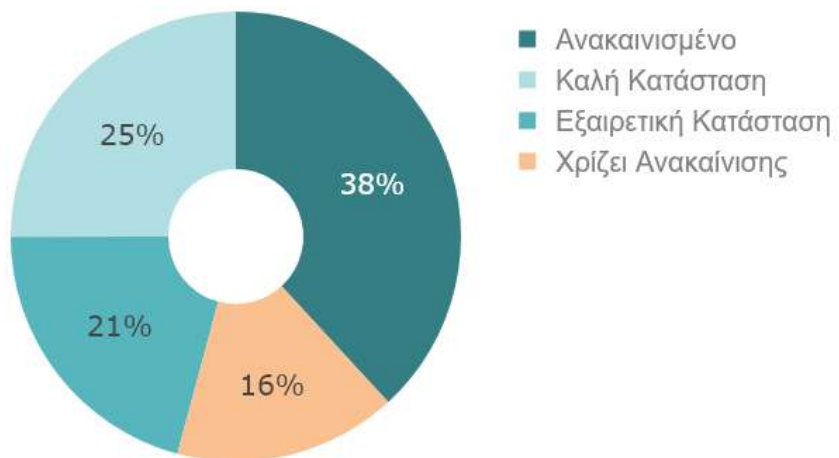
### Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ.	1400	Πληθυσμός Δημοτικής Ενότητας	664050
Διάμεσος Έτους Κατασκευής	1978	Πληθυσμιακή Πυκνότητα	17070
Κατασκευή > 2020	11	Πυκνότητα Κτιρίων	1590
Διάμεσος Επιφάνειας	60-80	Τυπική Επιφάνεια	50 - 79
Διάμεσος Έτους Κατασκευής Μονοκατοικιών/Μεζονετών	1970	Τυπικό Έτος Κατασκευής	1961 - 1980
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ. Μονοκατοικιών/Μεζονετών	1400		
Μονοκατοικίες/Μεζονέτες Κατασκευής > 2010	18		
Τυπική Επιφάνεια Μονοκατοικιών/Μεζονετών	80-100		
Διάμεσος Έτους Κατασκευής Διαμερισμάτων	1978		
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ. Διαμερισμάτων	1400		
Διαμερίσματα Κατασκευής > 2010	10		
Τυπική Επιφάνεια Διαμερισμάτων	60-80		
Τυπικός Όροφος Διαμερισμάτων	2 <sup>nd</sup>		

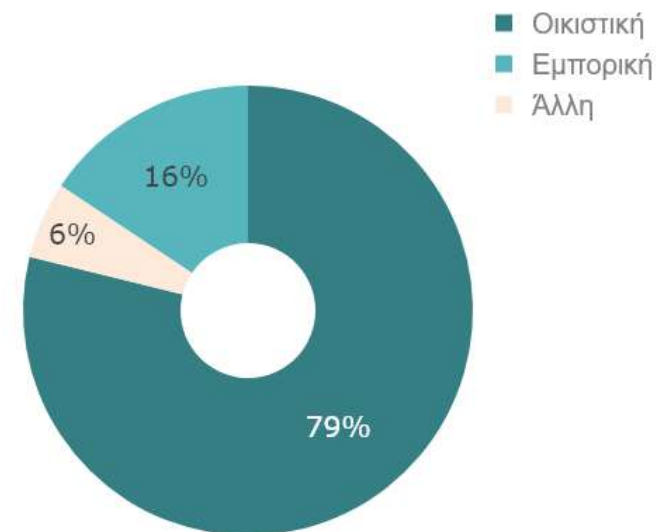


**Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς**

**% Κατοικιών προς πώληση ανά κατάσταση κτιρίου**

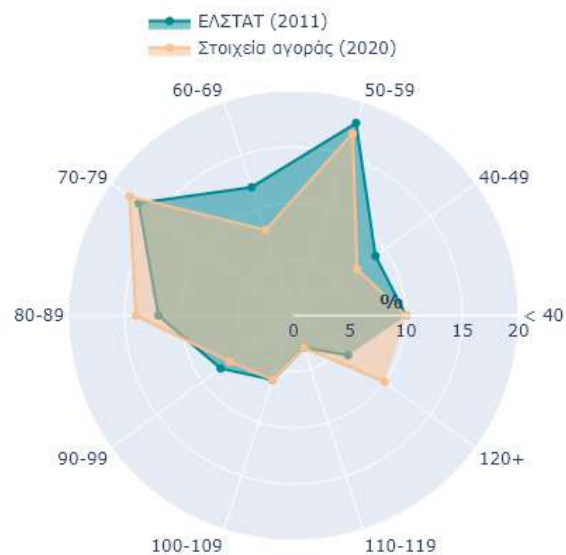


**% Κτιρίων ανά είδος χρήσης**

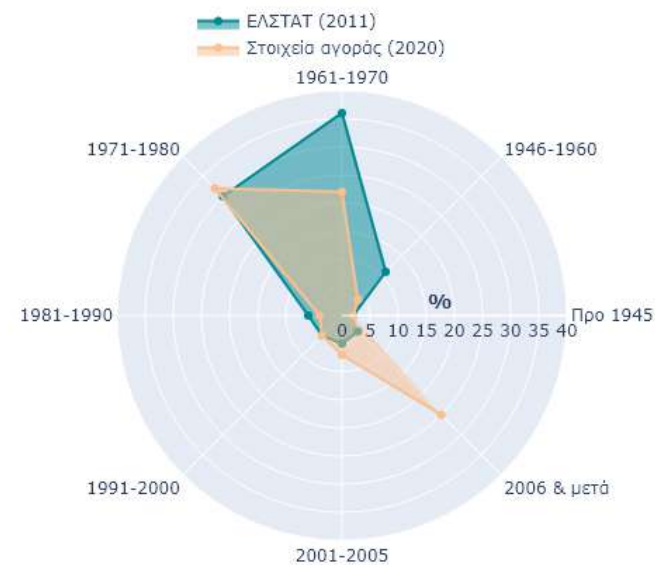


**Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς**

**Κατανομή Συχνότητας Κτιρίων προς Πώληση - Επιφάνεια**



**Κατανομή Συχνότητας Κτιρίων προς Πώληση - Έτος Κατασκευής**





**SWOT Ανάλυση****ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ****ΑΔΥΝΑΜΑ ΣΗΜΕΙΑ****ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**

Percentage of occupancy/vacancy

**ΑΠΕΙΛΕΣ**

Commerciality

**ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΑΡΧΕΙΑ**

Αίτηση Δικαστικού Επιμελητή Ευάγγελου Κων/νου Έξαρχου

**ΕΛΕΓΧΟΣ ΝΟΜΙΚΗΣ / ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΤΑΥΤΙΣΗΣ****Συσχέτιση σχεδίων οικοδομικής άδειας με αυτοψία:**

Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο. Δεν προσκομίστηκαν στοιχεία για τον έλεγχο των ταυτίσεων.

**Συσχέτιση τίτλων με αυτοψία:**

Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο. Δεν προσκομίστηκαν στοιχεία για τον έλεγχο των ταυτίσεων.

**Παραδοχές / Παραρτήματα****ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ****Αγοραία Αξία**

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:  
«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».

**Αγοραίο Μίσθωμα**

Το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) όπως ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:  
«Αγοραίο μίσθωμα είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

**ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ**

Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 European Valuation Standards και RICS. Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε..
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ**

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 ακινήτου καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

**ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας θα εφαρμοσθούν οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης που περιλαμβάνουν (όπου αυτές δύναται να εφαρμοστούν):

**Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων**

Η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας μέσα από την άμεση σύγκρισή της με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

### Παραδοχές / Παραρτήματα

Ως αγοραία αξία ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί η πώληση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας:

- α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή.
- β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη προώθηση του ακινήτου στην αγορά.
- γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας διάθεσης.
- δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την αγορά του.
- ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

#### Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Κατά την Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:  $Aξία V = I / y$ ,

όπου:

το εισόδημα ( I ) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον)

η αξία (V) είναι η αξία και y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield).

#### Υπολειμματική Μέθοδος

Κατά την Υπολειμματική Μέθοδο για την εξεύρεση της αξίας του ακινήτου θα γίνει έρευνα ώστε να προσδιορισθεί η βέλτιστη χρήση - αξιοποίηση του. Από την συνολική αξία της μελλοντικής αξιοποίησης (αφαιρώντας όλα τα σχετικά κόστη υλοποίησης της καθώς και το επιχειρηματικό κέρδος) θα προκύψει η αξία του ακινήτου στην υφιστάμενη μορφή του. Εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση οικοπέδων και διατηρητέων κτισμάτων.

#### Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι πολύ εξειδικευμένο και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού) με αποτέλεσμα να μην υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων αγοραπωλησιών. Επισημαίνεται ότι η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης πρέπει να εφαρμοστεί και στην περίπτωση όπου η έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, λόγω μοναδικότητας του ακινήτου στην περιοχή δεν καθιστά εφικτή τη αποτίμηση του με βάση τη συγκριτική μέθοδο.

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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. Οι Γενικές Παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν περιλαμβάνουν:

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή

### Παραδοχές / Παραρτήματα

- 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).
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Δεδομένου ότι για το υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος, έχει γίνει η παραδοχή ότι σε αυτό δεν υπάρχουν αθαίρετες κατασκευές, οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αν υπάρχουν δύναται να αποκατασταθούν.
- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει στατικά ή κατασκευαστικά προβλήματα και ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά για την κατασκευή του (εάν υπάρχουν).
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Ισχύουν τα ως σήμερα δημοσιευμένα δεδομένα και προβλέψεις σχετικά με την πορεία του οικονομικού περιβάλλοντος.
- Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι αυτό της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

### ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

### ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 ).

### ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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 αξιοσημείωτες, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων.

#### Υπογραφή Εκτιμητή



Αρχιτεχνική ΑΤΕ  
Νικόλαος Πατσόπουλος, Certified Valuer  
Αρχιτέκτων Μηχανικός, MSc  
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 399

#### Υπογραφή Reviewer



Ιωσήφ Σιουκιούρογλου  
Ηλ/γος Μηχανικός Ε.Μ.Π  
Valuer in Real Estate Property

#### Υπογραφή CPS

**CERVED**  
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.  
ΕΣΛΙΝ 7 & ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 20 - 11523 ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ.: 211 8809415 - FAX: 211 8809419  
ΑΦΜ: 094158466 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 2296701000  
ΜΗΤΡΩΟ ΠΙΣΤ. ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ  
ΑΜ 06 ΥΠ. ΟΙΚ.