

Σύνοψη Εκτίμησης

Κωδικός Υπόθεσης	AB5836451	Αγοραία Αξία	171,153
Μέθοδος Εκτίμησης	Συγκριτική	Ημ/νία εκτίμησης	2022-05-26
Είδος Εκτίμησης	Εξωτερική Αυτοψία	Χρόνος Πώλησης	N/A
Βαθμός Εμπορευσιμότητας		Αντικειμενική Αξία	
Κωδικός Ακινήτου		Εντολέας	Δικαστικός Επιμελητής Μιχάλης-Παναγιώτης Παούρης, ως μέλος της Αστικής εταιρείας «ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ και Συνεργάτες Εταιρεία Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Αθηνών»
Κωδικός ΚΑΕΚ	050361059006/0/7	Ημ/νία Αυτοψίας	2022-05-26
Κωδικός Real			
Σκοπός Εκτίμησης	Επιβολή Κατάσχεσης		

Τεχνικά Χαρακτηριστικά

Είδος Ακινήτου	Διαμέρισμα	Εμβ. Οικοπέδου (τ.μ.)	355.25
Εμβ. Ακινήτου (τ.μ.)	143.52	Έτος Κατασκευής	1995
Είδος Κυριότητας	Πλήρης Κυριότητα	Όροφος #	3
Ποσοστό Κυριότητας (%)	100	Περιγραφή Ορόφων	3ος όροφος
Κατάσταση Κατασκευής	Αποπερατωμένο	Ποιότητα Κατασκευής	Μέτρια
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας	250		

Θέση Εκτιμώμενου

Οδός	Ζωοδόχου Πηγής αρ.20	Τ.Κ.	16233
Περιφ. Τμήμα (Νομός)	Αττικής	Δήμος	Βύρωνα
Πόλη	Βύρωνα	Τοπωνύμιο	Νέα Ελβετία ή Ζωοδόχος Πηγή
Προφίλ Περιοχής	Μέτριο	Ποιότητα Περιοχής	Μέτρια
Longitude	23.762419904263584	Latitude	37.952287734680326

Ανάλυση Επιφανειών Ακινήτου

A/A	Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (Αδείας)	Επιφάνεια (Τίτλου)	Επιφάνεια (Αυθαίρετη)	Επιφάνεια (Υφιστάμενη)
1	3ος όροφος	Κατοικία	-	143.52	-	-

Περιγραφή Ακινήτου

Το ακίνητο εντοπίστηκε σύμφωνα με την διεύθυνση που αναφέρεται στην αίτηση του Δικαστικού Επιμελητή.
Το εκτιμώμενο διαμέρισμα βρίσκεται επί της οδού Ζωοδόχου Πηγής 20 στο Δήμο Βύρωνα σύμφωνα με την περιγραφή στην αίτηση του δικαστικού επιμελητή.

Περιγραφή Ακινήτου

Το έτος κατασκευής λαμβάνεται 1995 από την εξωτερική αυτοψία και τα προσκομισθέντα στοιχεία.
Η εκτίμηση ολοκληρώνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο και μπορεί να μεταβιβασθεί.

Περιγραφή οικοπέδου: Το οικόπεδο έχει έκταση 355,25τμ.

Περιγραφή οριζόντιας ιδιοκτησίας: επί ενός διαμερίσματος τρίτου μιας τετραώροφης οικοδομής που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο, εντός εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βύρωνος Αττικής, στη Συνοικία Νέας Ελβετίας ή Ζωοδόχου Πηγής, στο Ο.Τ. 468, στη θέση "Γριάς το Πήδημα", επί της οδού Ζωοδόχου Πηγής 20. Ειδικότερα, το υπό στοιχείο (Γ-1) διαμέρισμα του τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, επιφανείας 143,52τμ, το οποίο αποτελείται από χωλλ, σαλόνι, τέσσερα (4) δωμάτια, διάδρομο, κουζίνα, W.C. και εξώστη στην πρόσοψή του προς την οδό Ζωοδόχου Πηγής, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαρέτου επί του οικοπέδου (250/1000) που αναλογούν σε 88,81τμ εξ αδιαρέτου επί του οικοπέδου, και συνορεύει Βόρεια με φωταγωγό και την οδό Ζωοδόχου Πηγής, Νότια με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, φωταγωγό, πλατύσκαλο ορόφου και κεντρικό κλιμακοστάσιο, Ανατολικά με φωταγωγό και γειτονική ιδιοκτησία και Δυτικά με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο και γειτονική ιδιοκτησία. Το διαμέρισμα εμφανίζεται σε κάτοψη στο από Οκτωβρίου 1995 σχέδιο κάτοψης προσθήκης Γ' ορόφου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες του στον από 28-4-2006 πίνακα αναλογισμού και κατανομής χιλιοστών, τα οποία εκπόνησε ο Πολιτικός Μηχανικός Γεώργιος Ι. Τσιπάς και προσαρτώνται στην με αριθμό 3821/18-7-2006 πράξη τροποποίησης πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ασημούλας Σακαίνα-Πάσχου και τα οποία αντικατέστησαν τα προσαρτώμενα στην υπ' αριθμόν 6511/17-12-1984 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Γεωργίου Τσιαντή, από 30-11-1984 σχεδιάγραμμα κάτοψης του εν λόγω ορόφου και πίνακα αναλογιών του ίδιου Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Ιωάννου Τσιπά φέρει ΚΑΕΚ 050361059006/0/7.

Από την εξωτερική αυτοψία διαπιστώθηκε μέτρια - συνήθης ποιότητα κατασκευής και μέτρια εξωτερική κατάσταση του κτιρίου, αντίστοιχη της παλαιότητάς του.

Περιγραφή Περιοχής

Ο Δήμος Βύρωνος ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Βρίσκεται ανατολικά της πόλης της Αθήνας. Είναι όμορος των Δήμων Αθηναίων, Καισαριανής, Ηλιουπόλεως, Δάφνης - Υμηττού και του ορεινού όγκου του Υμηττού. Οι βασικοί οδικοί του άξονες είναι η λεωφόρος Αλίου - Κατεχάκη, η οδός Φορμίωνος, η οδός Γεωργίου Παπανδρέου, η οδός Καραολή και Δημητρίου, η οδός Χρυσοστόμου Σμύρνης, η οδός Νέας Ελβετίας και η οδός Αγίας Σοφίας. Πρόκειται για πυκνοκατοικημένο και περιορισμένης έκτασης δήμο. Το μεγαλύτερο τμήμα του Δήμου έχει χρήση γενικής κατοικίας. Εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί των οδών Αγίας Σοφίας, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Νέας Ελβετίας, Φορμίωνος και της οδού Καραολή και Δημητρίου.

Οι συντελεστές δόμησης ποικίλουν ανά περιοχή (2,6, 1,7 και στην περιοχή Καρέα 1, 0,8). Συναντώνται κυρίως πολυώροφες πολυκατοικίες τυπικής εργολαβικής κατασκευής που ανεγέρθηκαν σταδιακά από τη δεκαετία του 1970 και εντεύθεν. Καταγράφεται περιορισμένος αριθμός αδόμητων οικοπέδων, αλλά επικρατεί η τάση ανέγερσης πολυώροφων πολυκατοικιών στη θέση παλαιών μονοκατοικιών. Η ρυμοτομία είναι προβληματική και αντιμετωπίζεται κυκλοφοριακό πρόβλημα καθώς και πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης. Καταγράφεται περιορισμένο απόθεμα νεόδητων διαμερισμάτων με συνήθεις επιφάνειες 75 - 100 τμ. Η διακύμανση των τιμών των κατοικιών εξαρτάται από τη θέση, τον όροφο, την ποιότητα κατασκευής και τη θέση. Οι επιμέρους περιοχές που συναντώνται στο δήμο είναι

α) η Μεταμόρφωση που εκτείνεται μεταξύ των ορίων του δήμου με τους όμορους δήμους Ηλιούπολης και Δάφνης-Υμηττού και τις οδούς Κύπρου και Κολοκοτρώνη

β) η Νέα Ελβετία που οριοθετείται από τις οδούς Νέας Ελβετίας, Αγίας Σοφίας, Φορμίωνος και Καραολή και Δημητρίου

γ) η Ζωοδόχος Πηγή που οριοθετείται από την οδό Καραολή και Δημητρίου και τη λεωφόρο Κατεχάκη-Αλίου

δ) ο Καρέας που εκτείνεται μεταξύ της λεωφόρου Κατεχάκη-Αλίου και του ορεινού όγκου του Υμηττού

ε) η Ανάληψη που εκτείνεται εκατέρωθεν της οδού Φορμίωνος μέχρι τα όρια του δήμου με τον όμορο δήμο Καισαριανής και

στ) το Κέντρο που οριοθετείται περίπου από την οδό Αγίας Σοφίας μέχρι τα όρια του δήμου με τον όμορο δήμο Αθηναίων

Πλεονεκτικότερη περιοχή λόγω ρυμοτομίας, θέας, ησυχίας, χαμηλότερου συντελεστή δόμησης και ποιότητας κατασκευών, πλην όμως περιορισμένης έκτασης είναι ο Καρέας που εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Κατεχάκη και συνορεύει με το δάσος του Υμηττού.

Παρά την ύπαρξη συγκροτημάτων εργατικών πολυκατοικιών του 1970 η περιοχή αυτή οικοδομήθηκε μαζικά μετά την δεκαετία 1980 και οι αξίες των ακινήτων είναι οι υψηλότερες που συναντώνται στο δήμο.

Οι μεσαίες περιοχές του δήμου είναι η Ζωοδόχος Πηγή και η Νέα Ελβετία κυρίως λόγω καλής ρυμοτομίας, θέας, αρκετών κοινόχρηστων χώρων και ησυχίας.

Οι υπόλοιπες επιμέρους περιοχές συγκαταλέγονται στις οικονομικότερες του δήμου κυρίως λόγω ρυμοτομίας, πυκνότητας δόμησης, λίγων κοινόχρηστων χώρων και εργολαβικής ποιότητας κατασκευών.

Βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή.

Πολεοδομικά Στοιχεία

Γεν. Πολεοδ. Σχέδιο	ΓΠΣ ΒΥΡΩΝΑ	ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης	0108/Δ/1996
Ζώνη Χρήσης Γης Γ.Π.Σ	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Εμβαδό αρτιότητας (μ2)	200
Αρτιότητα (Παρέκκλιση)	112.5	Ελάχιστο Πρόσωπο	10
Ελάχιστο Βάθος	15	Συντελεστής Δόμησης	1.4

Φωτογραφία 1



Φωτογραφία 2



Φωτογραφία 3



Συγκριτική Μέθοδος - Υπό Εξέταση Ακίνητο			
Είδος Ακινήτου	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Όροφος #
Apartment	143.52	1995	3

Συγκριτική Μέθοδος - Συγκριτικά Στοιχεία																	
A/A	Τύπος	Θέση	Περιγραφή	Όροφος	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Αγγελία / Πράξη	Αξία Αγγελίας / Πράξης (€)	Αξία/T.M. Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη Αξία Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Ποσοστό Διαπραγμάτευσης (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Τοποθεσίας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Ορόφων (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Επιφάνειας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Έτους Κατασκευής (%)	Ανακαίνιση / Ποιότητα Κατασκευής (%)	Παρακολούθημα (%)
1	SEARCH	Βύρωνας - Νέα Ελβετία	Flat	4	123	1997	Ζητούμενη	270,000	2,195	1,183	-15	0	-2	-3.4	-7	-20	-10
2	SEARCH	Βύρωνας - Ζωοδόχος Πηγή	Flat	3	105	2000	Ζητούμενη	260,000	2,476	1,197	-15	0	0	-6.4	-10	-25	-10
3	CUSTOM	Βύρωνας - Ζωοδόχος Πηγή	Flat	3	120	1980	Ζητούμενη	160,000	1,333	1,198	-15	0	0	-3.9	10	0	0

Σχόλια Συγκριτικής Μεθόδου

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης διαμερισμάτων:

- Βύρωνας, Νέα Ελβετία, διαμέρισμα 123τμ, κατασκευή 1997, 4ος όροφος, 3 υ/δ, κουζίνα, 2 μπάνια, αποθήκη 10τμ, θέση στάθμευσης pilotis, τζάκι, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, ηλιακός, πόρτα ασφαλείας, τέντες, ζητούμενη τιμή 270.000€. Πηγή Gold Investment, τηλ. 2106457457. <https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/750456949/vyrwnas-nea-elvetia-270000-123>.
- Βύρωνας, Ζωοδόχος Πηγή, οροφοδιαμέρισμα, 105 τ.μ., 3ος όροφος, 3 Υ/Δ, κουζίνα, 2 μπάνια, θέρμανση αυτόνομη, θέα θάλασσα, κατασκευής 2000, ενεργειακό πιστοποιητικό Γ, 1 θέση στάθμευσης, κουφώματα αλουμινίου, ασανσέρ, βεράντες, BBQ, πολυτελές, διαμπερές, προσόψεως, ανακαινισμένο, Τιμή: 260.000€. Plasis Σύνταγμα, Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2103224225, <https://www.spitogatos.gr/aggelia/1111742187>
- Βύρωνας, Ζωοδόχος Πηγή, διαμέρισμα 120τμ, κατασκευή 1980, 3ος όροφος, 3 υ/δ, σαλόνι, τραπεζαρία, κουζίνα, χωλλ, μπάνιο, wc, τζάκι, κεντρική θέρμανση, πετρέλαιο, ηλιακός, δάπεδα ξύλο & πλακάκι, πόρτα ασφαλείας, κουφώματα αλουμινίου, τέντες, βεράντες, χωρίς ανελκυστήρα, ζητούμενη τιμή 160.000€. Πηγή RE/MAX Royal Selection, τηλ. 2111992955, <https://www.spitogatos.gr/aggelia/1112548748>.

Σύμφωνα με την εντολή ανάθεσης, το διαμέρισμα είναι κατασκευής 1995 (κάτοψη προσθήκης Γ' ορόφου), καθώς η πολυκατοικία είναι κατασκευής περί το 1985, λαμβάνεται σταθμισμένη παλαιότητα έτους 1990.

Από την έρευνα αγοράς για διαμερίσματα αντίστοιχης παλαιότητας με το εκτιμώμενο στην περιοχή του προέκυψε τιμή μονάδας πώλησης 1.192,54 €/τ.μ. και η συνολική αγοραία αξία για ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας υπολογίζεται σε 143,52τ.μ. X 1.192,54 €/τ.μ. = 171.153,34 € ~ 171.153 €

Συγκριτική - Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)	1,193	Συγκριτική - Αγοραία Αξία (κατά την εκτίμηση / σε €)	171,153
------------------------------------	-------	--	---------

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

$$171153.34 \times 1 = 171153.34$$

Χάρτης Περιοχής

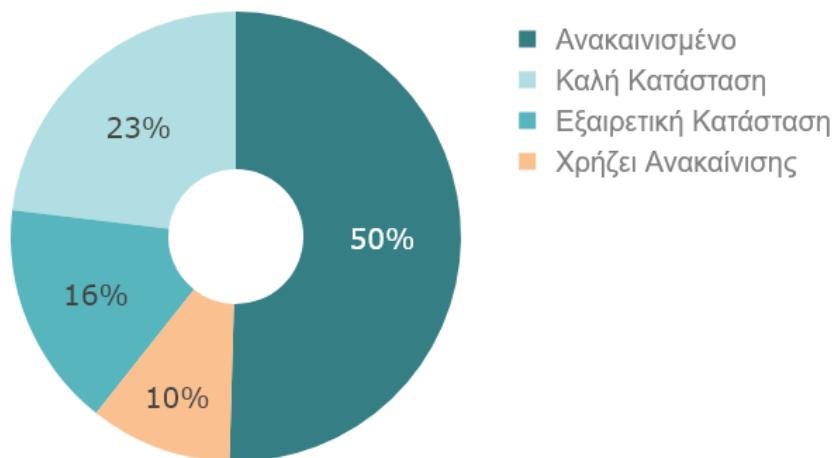


Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

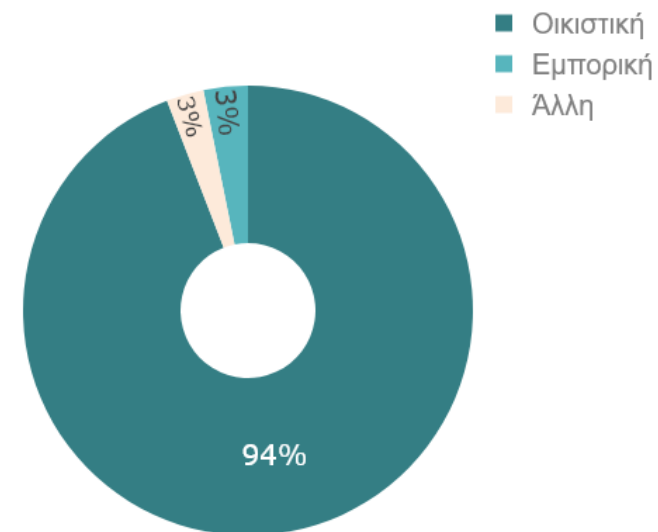
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ.	1900	Πληθυσμός Δημοτικής Ενότητας	61310
Διάμεσος Έτους Κατασκευής	1978	Πληθυσμιακή Πυκνότητα	6580
Κατασκευή > 2020	8	Πυκνότητα Κτιρίων	770
Διάμεσος Επιφάνειας	80-100	Τυπική Επιφάνεια	50 - 79
Διάμεσος Έτους Κατασκευής Μονοκατοικιών/Μεζονετών	1977	Τυπικό Έτος Κατασκευής	1961 - 1980
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ. Μονοκατοικιών/Μεζονετών	1900		
Μονοκατοικίες/Μεζονέτες Κατασκευής > 2010	12		
Τυπική Επιφάνεια Μονοκατοικιών/Μεζονετών	200-250		
Διάμεσος Έτους Κατασκευής Διαμερισμάτων	1978		
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ. Διαμερισμάτων	1900		
Διαμερίσματα Κατασκευής > 2010	8		
Τυπική Επιφάνεια Διαμερισμάτων	60-80		
Τυπικός Όροφος Διαμερισμάτων	1 st		

Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

% Κατοικιών προς πώληση ανά κατάσταση κτιρίου

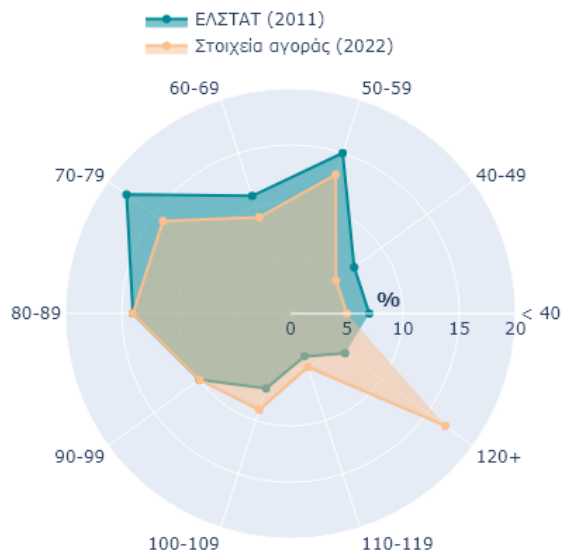


% Κτιρίων ανά είδος χρήσης

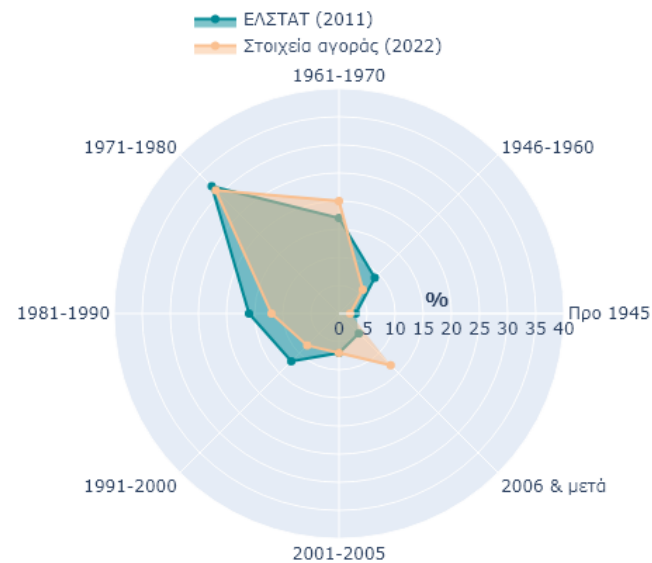


Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

Κατανομή Συχνότητας Κτιρίων προς Πώληση - Επιφάνεια



Κατανομή Συχνότητας Κτιρίων προς Πώληση - Έτος Κατασκευής



ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΑΡΧΕΙΑ

- Εντολή Ανάθεσης Εκτίμησης Εμπορικής Αξίας Ακινήτου του Δικαστικού Επιμελητή Μιχάλη-Παναγιώτη Παούρη, ως μέλος της Αστικής εταιρείας «ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ και Συνεργάτες Εταιρεία Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Αθηνών»

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

Δεν προσκομίσθηκαν στέλεχος και σχέδια οικοδομικής άδειας και δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία, συνεπώς δεν δύναται να ελεγχθεί η ταύτιση.

Συσχέτιση τίτλων με αυτοψία:

Δεν προσκομίσθηκε τίτλος ιδιοκτησίας και δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία, συνεπώς δεν δύναται να ελεγχθεί η ταύτιση.

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 ΆΛΛΑ 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

Παραδοχές / Παραρτήματα

ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

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: Αξία $V = I / y$, 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
- Το ακίνητο έχει εμπνεύσιμο 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 αθετήρες 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.

Παραδοχές / Παραρτήματα
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



Κατερίνα Νικολούδη, REV
Α.Μ. ΥΠΟΙΚ: 21

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.