

Σύνοψη Εκτίμησης			
Κωδικός Υπόθεσης	976625	Αγοραία Αξία	74,000
Μέθοδος Εκτίμησης	Συγκριτική	Ημ/νία εκτίμησης	2022-03-11
Είδος Εκτίμησης	Εξωτερική Αυτοψία	Χρόνος Πώλησης	N/A
Βαθμός Εμπορευσιμότητας		Αντικειμενική Αξία	
Κωδικός Ακινήτου	N/A	Εντολέας	Ο Δικαστικός Επιμελητής, της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών, με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, Βόλαρης Σπυρίδων
Κωδικός ΚΑΕΚ	050694605018/0/46.	Ημ/νία Αυτοψίας	2022-03-11
Κωδικός Real	976625		
Σκοπός Εκτίμησης	Επιβολή Κατάσχεσης		

Τεχνικά Χαρακτηριστικά			
Είδος Ακινήτου	Διαμέρισμα	Εμβ. Οικοπέδου (τ.μ.)	24,032.18
Εμβ. Ακινήτου (τ.μ.)	58.64	Έτος Κατασκευής	1978
Είδος Κυριότητας	Πλήρης Κυριότητα	Όροφος #	0
Ποσοστό Κυριότητας (%)	100	Περιγραφή Ορόφων	ισόγειο
Κατάσταση Κατασκευής	Αποπερατωμένο	Ποιότητα Κατασκευής	Μέτρια
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας	1.162		

Θέση Εκτιμώμενου			
Οδός	Μαρίνου Αντύπα 15	Τ.Κ.	14561
Περιφ. Τμήμα (Νομός)	Β.Τομέα Αθήνας	Δήμος	Κηφισιά
Πόλη	Κηφισιά	Τοπωνύμιο	Αγ.Κυριακή
Προφίλ Περιοχής		Ποιότητα Περιοχής	Μέτρια
Longitude	23.7946966	Latitude	38.0722532

Ανάλυση Επιφανειών Ακινήτου						
A/A	Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (Αδείας)	Επιφάνεια (Τίτλου)	Επιφάνεια (Αυθαίρετη)	Επιφάνεια (Υφιστάμενη)
1	0	Διαμέρισμα	-	58.64	-	58.64

Περιγραφή Ακινήτου

Οικόπεδο:

Σύμφωνα με την αίτηση του δικαστικού επιμελητή βρίσκεται στην Κηφισιά Αττικής, μέσα στην περιφέρεια και το εγκεκριμένο σχέδιο του Δήμου Κηφισιάς στην οδό Μαρίνου Αντύπα, όπου έχει τον αριθμό 15, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά είκοσι τέσσερις χιλιάδες τριάντα δύο και δεκαοκτώ εκατοστά (24.032,18) και συνορεύει ανατολικά με εργοστάσιο Αφών Μπαρδαβέλα, με ιδιοκτησία Σταμ. Κατσουράδη, με ιδιοκτησία Αθαν. Παπουτσάκη, με ιδιοκτησία υπαλλήλων, δυτικά με ιδιοκτησίες Χαρ. Στοφόρου, Ιωαννίδου, Λούρου, Ειρ. Λύκου και Αντωνίου Αντωνοπούλου, βόρεια με οδό Αχαρνών, με ιδιοκτησίες Αντωνίου και Ειρήνης Λύκου, Αντ.

Περιγραφή Ακινήτου

Αντωνοπούλου και Γεωργ. Αντωνοπούλου και νότια με ιδιοκτησία Αφών Τσεκούρα, με αγροτική οδό.

Κτίσμα:

Η πολυκατοικία που έχει κτιστεί στο οικοπέδο αυτό, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και συστήθηκαν οι αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτής και καταρτίστηκε ο κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών της, δυνάμει των υπ' αριθμούς 98/77, 23/76 και 87/77 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) οι οποίες έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Αμαρουσίου στον τόμο 150 με αριθμούς αντίστοιχα 276, 277 και 278 και έχουν δημοσιευθεί στα Φύλλα Εφημερίδος της Κυβερνήσεως υπ' αριθμούς 147/78/τ.Β, 441/τ.Β/76 και 1296/77/τ.Β.

Η αυτοτελής και ανεξάρτητη, οριζόντια ιδιοκτησία, είναι το υπ' αριθμόν διακόσια εβδομήντα έξι (276), τύπου 4003α/2Κλ διαμέρισμα του ισογείου ορόφου της υπ' αριθμόν τριάντα ένα (31) πολυκατοικίας, υπ' αριθμόν δεκαέξι (16) στοίχου, το οποίο αποτελείται από δύο (2) δωμάτια και λοιπά χρεώδη, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πενήντα οκτώ και εξήντα τέσσερα εκατοστά (58,64) και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο παραπάνω οικόπεδο και ψήφους ένα χιλιοστό και εκατόν εξήντα δύο χιλιοστά του χιλιοστού (1,162/000) εξ αδιαρέτου, το οποίο αντιστοιχεί σε μέτρα τετραγωνικά του οικοπέδου είκοσι επτά και ενενήντα δύο εκατοστά (27,92) και συνορεύει ανατολικά με το υπ' αριθμόν διακόσια εβδομήντα πέντε διαμέρισμα, με κοινόκτητο οικόπεδο και πέρα από αυτό με κοινόχρηστο πεζόδρομο, δυτικά με κοινόκτητο οικόπεδο και πέρα από αυτό με οδό, βόρεια με το υπ' αριθμόν διακόσια ενενήντα δύο (292) διαμέρισμα της υπ' αριθμόν τριάντα δύο (32) πολυκατοικίας και νότια με το υπ' αριθμόν διακόσια εβδομήντα πέντε (275) διαμέρισμα και το κλιμακοστάσιο. Αποτελείται από καθιστικό, κουζίνα, διάδρομο, λουτρό και ένα κοιτώνα. Διαθέτει εξώστη με μπαλκονόπορτα και τέντα και παράθυρο στην πρόσοψη.

Σύμφωνα με την αρχική εκτίμηση και το συμβόλαιο κτήσης, το διαμέρισμα βρίσκεται επί της οδού Μαρίνου Αντύπα 15. Πρόκειται για πολυκατοικία (2 πολυκατοικίες σε επαφή). Ο εντοπισμός επιβεβαιώθηκε και με βάση το τοπογραφικό του ΟΕΚ. Πρόκειται για το διαμέρισμα αριστερά της κεντρικής εισόδου της πολυκατοικίας κοιτώντας από το δρόμο.

Η φωτογραφία 1 δείχνει την κεντρική είσοδο του κτιρίου επί της Μ.Αντύπα.
Οι φωτογραφίες 2, 3 την πρόσοψη του εκτιμώμενου διαμερίσματος.

Περιγραφή Περιοχής

Η Κηφισιά ανήκει στο δήμο Κηφισιάς της Περιφερειακής Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών, στον οποίο ανήκουν οι περιοχές Κηφισιά, Νέα Ερυθραία και Εκάλη. Βρίσκεται βόρεια της πόλης της Αθήνας. Είναι όμορη των Δήμων Πεντέλης, Αμαρουσίου, Πεύκης - Λυκοβρύσεως, Μεταμορφώσεως, Αχαρνών, της Νέας Ερυθραίας, της Εκάλης και του ορεινού όγκου της Πεντέλης. Οι βασικοί οδικοί άξονες της είναι η Εθνική οδός Αθηνών - Θεσσαλονίκης και οι λεωφόροι Κηφισιάς, Χαριλάου Τρικούπη, Τατοΐου, Λύρα και Ελαιών. Πρόκειται για ανομοιογενή περιοχή με μεγάλη έκταση και πληθυσμό. Το μεγαλύτερο τμήμα της έχει χρήση αμιγούς κατοικίας. Η Κηφισιά αποτελεί υπερτοπικό εμπορικό κέντρο όλων των βορείων προαστίων καθώς και βασικό κέντρο διασκέδασης. Εμπορική δραστηριότητα αναπτύσσεται κυρίως επί των οδών Κολοκοτρώνη, Κυριαζή, Κασσαβέτη, Αργυροπούλου, Παναγίτσας Κηφισιάς και την πλατεία Κεφαλαρίου, η οποία συγκεντρώνει χώρους εστίασης και ψυχαγωγίας. Εκτός των εμπορικών καταστημάτων, στην περιοχή υπάρχουν και συμπληρωματικές δραστηριότητες γραφείων επί της λεωφόρου Κηφισιάς και της Εθνικής οδού Αθηνών - Θεσσαλονίκης καθώς και ξενοδοχείων στην περιοχή του Κεφαλαρίου. Ένα εκτεταμένο τμήμα του δήμου εκατέρωθεν της Εθνικής Οδού Αθηνών - Θεσσαλονίκης και όμορο των δήμων Αχαρνών και Μεταμορφώσεως αποτελεί βιομηχανικό πάρκο με βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαίτερως οχλούσες. Βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή. Το εκτιμώμενο βρίσκεται στην περιοχή "Αγ.Κυριακή". Πρόκειται για την οικονομικότερη περιοχή της Κηφισιάς, καθώς στην περιοχή υπάρχει πλήθος εργατικών κατοικιών και η ρυμοτομία είναι μέτρια. Πλεονεκτημα είναι η πρόσβαση στην Εθνική Οδό.

Πολεοδομικά Στοιχεία

Γεν. Πολεοδ. Σχέδιο	ΓΠΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης	0800/Δ/1999-11-10
Ζώνη Χρήσης Γης Γ.Π.Σ	ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Εμβαδό αρτιότητας (μ2)	N/A
Αρτιότητα (Παρέκκλιση)	Όπως φαίνονται στο διάγραμμα	Ελάχιστο Πρόσωπο	N/A
Ελάχιστο Βάθος	N/A	Συντελεστής Δόμησης	N/A

Πολεοδομικά Στοιχεία

Φωτογραφία 1



Φωτογραφία 2



Φωτογραφία 3



Συγκριτική Μέθοδος - Υπό Εξέταση Ακίνητο

Είδος Ακινήτου	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Όροφος #
Apartment	58.64	1978	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 Διαπραγμάτευσης (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Τοποθεσίας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Ορόφων (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Επιφάνειας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Έτους Κατασκευής (%)	ανακαίνιση (%)	προσόψεως/γωνιακό (%)	αποθήκη (%)	θέα (%)
1	CUSTOM	Αγ.Κυριακή	Διαμέρισμα	0	54	1968	Ζητούμενη	93,000	1,722	1,342	-15	0	0	0	5	-10	-3	0	0
2	CUSTOM	Αγ.Κυριακή	Διαμέρισμα	1	85	1970	Ζητούμενη	150,000	1,765	1,306	-15	0	-5	3	4	-10	-3	-2	0
3	CUSTOM	Αγ.Κυριακή	Διαμέρισμα	1	87	1970	Ζητούμενη	130,000	1,494	1,122	-15	0	-5	3	0	0	-5	0	-5

Σχόλια Συγκριτικής Μεθόδου

ΚΗΦΙΣΙΑ Αγία Κυριακή, διαμέρισμα 54 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, 1 υ/δ, κατασκευή '68, κεντρική θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, ελεύθερο, ενεργ. κλ. Ε, ανακαινισμένο, ΚΗΦΙΣΙΑ, Άστρ Αιγυπτιακών, Διαμερίσμα 54 τ.μ., ισόγειο, έτος κατασκευής 1968, ανακαινισμένο, 1 υ/δ, προσόψεως, φωτεινό, θέρμανση κεντρική πετρέλαιο, πόρτα ασφαλείας, βεράντα. Κοντά σε μετρό και την κεντρική αγορά της Κηφισιάς. τηλ. επικ. 211 0168800, www.greekhome.gr, τιμή 93.000€ (ΛΣ-66165). GREEK HOME real estate

ΚΗΦΙΣΙΑ Αγία Κυριακή, διαμέρισμα 85 τ.μ., 1ου, διαμπερές, 2 υ/δ, κατασκευή '70, μπάνιο, φυσικό αέριο, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, τέντες, αποθήκη, ενεργ. κλ. Δ, καλή κατάσταση, ανακαίνιση '04, Διαμέρισμα 1ου ορόφου, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευή 1970, πλήρως ανακαινισμένο το 2004 (υδραυλικά, ηλεκτρολογικά αλουμίνια, μπάνιο, κουζίνα), κεντρική θέρμανση φυσικό αέριο, a/c, ηλιακός, πόρτα ασφαλείας, 2 υπνοδωμάτια, δρύινα πατώματα, ανεξάρτητη κουζίνα, μπάνιο, βεράντα, αποθήκη. Ενεργειακή κλάση Δ., τιμή 150.000€ (8638). www.property.gr

ΚΗΦΙΣΙΑ Αγία Κυριακή, διαμέρισμα 87 τ.μ., 1 επίπεδο, 1ου, 2 υ/δ, κατασκευή '70, μπάνιο, κεντρική θέρμανση, φυσικό αέριο, κλιματισμός, τέντες, αποθήκη, κήπος, ενεργ. κλ. Ε, χρήζει ανακαίνισης, ΚΗΦΙΣΙΑ, τ.κ. 14561, Διαμέρισμα, 87 τ.μ, κατασκευή 1970, 2 Δωμάτια, 1 ος, Γενικά χαρακτηριστικά: Γωνιακό, Κουζίνα Κλειστή, Μπάνιο, Σαλονοτραπεζαρία, Μέσον θέρμανσης: Κεντρική, Τύπος θέρμανσης: Φυσικό Αέριο, Κλιματισμός, Δάπεδα: Μωσαϊκό, Παρκέ, Κουφώματα: Ξύλινα, Αποθηκευτικός χώρος: πατάρι, Θέα: Πάρκο, Κατάσταση ακινήτου: Χρήζει ανακαίνισης, Χαρακτηριστικά Ακινήτου: Ασανσέρ, Βεράντες, Τέντες, Ενεργειακή κλάση Ε, Κήπος, Κοντά σε αγορά, πάρκο και σταθμό ΗΣΑΠ Κηφισιάς, κωδικός ακινήτου: 827214, www.thesiswego.gr Το γραφείο "THESIS" παρέχει γρήγορη ανταπόκριση στις αναζητήσεις σας αποτελεσματικά. Καλέστε από 09.00 το πρωί ως 20.00 το βράδυ στο 210-9951555, ενώ για άμεση υπόδειξη ακινήτου, εντός της ημέρας όπου είναι εφικτό, καλέστε: 6942500088 ή στείλτε μας με email την ζήτησή σας : info@thesisrealestate.gr Κατά την υπόδειξη του ακινήτου χρειάζεται να υποδεικνύεται η ταυτότητα σας σύμφωνα με τον νόμο Ν.4072/2012. Το γραφείο μας λειτουργεί στα πλαίσια του νόμου της ελληνικής νομοθεσίας περί μεσιτειάς. Ευχαριστούμε για την προτίμηση., τιμή 130.000€ (ID: 827214). Real Estate THESIS

Συγκριτική - Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)

1,256

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

73,680

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

$$73680.18 \times 1 = 73680.18$$

Χάρτης Περιοχής



Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

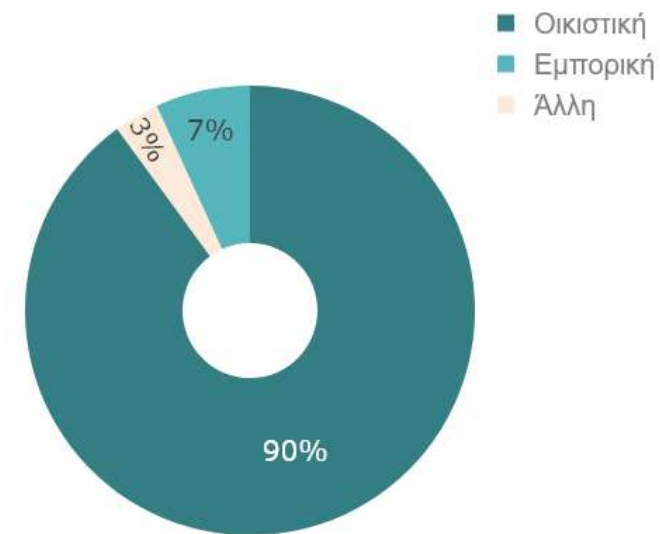
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ.	2400	Πληθυσμός Δημοτικής Ενότητας	31160
Διάμεσος Έτους Κατασκευής	1995	Πληθυσμιακή Πυκνότητα	7630
Κατασκευή > 2020	19	Πυκνότητα Κτιρίων	970
Διάμεσος Επιφάνειας	100-120	Τυπική Επιφάνεια	Over 100
Διάμεσος Έτους Κατασκευής Μονοκατοικιών/Μεζονετών	1992	Τυπικό Έτος Κατασκευής	1971 - 1990
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ. Μονοκατοικιών/Μεζονετών	2200		
Μονοκατοικίες/Μεζονέτες Κατασκευής > 2010	6		
Τυπική Επιφάνεια Μονοκατοικιών/Μεζονετών	> 250		
Διάμεσος Έτους Κατασκευής Διαμερισμάτων	1999		
Διάμεσος Τιμής/Τ.Μ. Διαμερισμάτων	2500		
Διαμερίσματα Κατασκευής > 2010	30		
Τυπική Επιφάνεια Διαμερισμάτων	80-100		
Τυπικός Όροφος Διαμερισμάτων	1 st		

Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

% Κατοικιών προς πώληση ανά κατάσταση κτιρίου



% Κτιρίων ανά είδος χρήσης

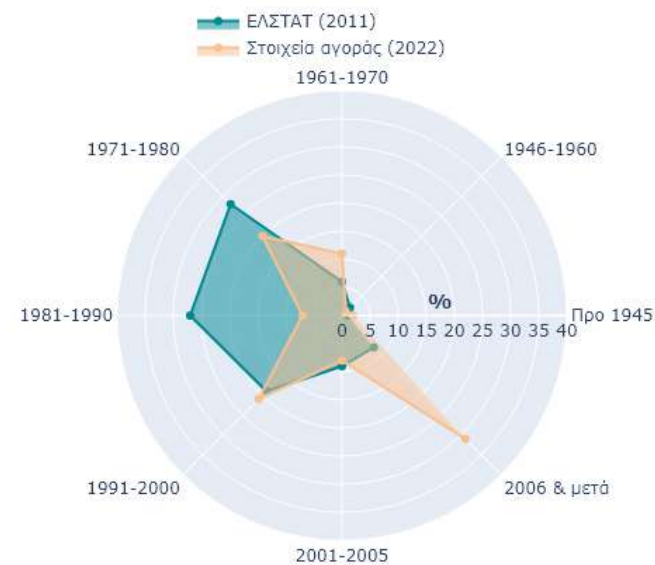


Στατιστικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

Κατανομή Συχνότητας Κτιρίων προς Πώληση - Επιφάνεια



Κατανομή Συχνότητας Κτιρίων προς Πώληση - Έτος Κατασκευής



ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΑΡΧΕΙΑ

Αίτηση δικαστικού επιμελητή
Συμβόλαιο 9621/2002
Προηγούμενη εκτίμηση 36524/2007
Τοπογραφικό του ΟΕΚ από 1975

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

Δεν έγινε έλεγχος ταυτίσεων λόγω εξωτερικής αυτοψίας και έλλειψης στοιχείων.
Κατά την αρχική εκτίμηση δεν είχαν διαπιστωθεί προβλήματα ταύτισης

Συσχέτιση τίτλων με αυτοψία:

βλ. τεχνική 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 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.

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:

Παραδοχές / Παραρτήματα

- 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
- 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 ασαφείς 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 (€).

Παραδοχές / Παραρτήματα

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



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.