Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΧΑΝΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
Τηλέφωνο: 2103382203
Fax: 2103617217
E-mail: irinichanou@acci.gr

Αθήνα,24/12/2018
Αριθ. Πρωτ.:1471978

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και αριθμό ΓΕΜΗ **3816301000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **20/12/2018** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **1607332,** η από **10/12/2018 Έκθεση των πιστοποιημένων εκτιμητών Χριστίνας Καλαντζή και Ιωάννη Αλεξόπουλου** για την εκτίμηση της αξίας, κατά την 05/12/2018, ακινήτου ιδιοκτησίας ΓΕΩΡΓΙΟΥ Χ. ΡΟΚΑ ήτοι **διαμέρισμα επί της οδού Καρκαβίτσα 3 στο Παλαιό Ψυχικό του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού**, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, προκειμένου να εισφερθεί στην ανωτέρω Ανώνυμη Εταιρεία.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 22527/18, 17/12/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

Εντολέας	«EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αντικείμενο Εκτίμησης	Διαμέρισμα που βρίσκεται επί της οδού Καρκαβίτσα 3, στο Παλαιό Ψυχικό, στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής
Σκοπός Εκτίμησης	Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για εισφορά ακινήτων σε ανώνυμη εταιρεία βάσει του Ν.2190/1920
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) 2016, 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»
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
Ημερομηνία Ανάθεσης	15.11.2018
Ημερομηνία Αυτοψίας	21.11.2018
Ημερομηνία Εκτίμησης	05.12.2018
Ημερομηνία Σύνταξης	10.12.2018
Πιστοποιημένοι Εκτιμητές Υπουργείου Οικονομικών	Χριστίνα Καλαντζή, Πολιτικός Μηχανικός MSc, R.E.V. Ιωάννης Αλεξόπουλος, Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc, R.E.V.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά

Σύμφωνα με την από 15.11.2018 εντολή της εταιρείας «EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μας ανατέθηκε η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας (market value) ακινήτου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Καρκαβίτσα 3, στο Παλαιό Ψυχικό, στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής.
Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Χριστίνα Καλαντζή, την 21.11.2018, επεκτάθηκε δε στο ακίνητο, καθώς και την περιοχή του.
Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων για την εισφορά ακινήτων σε ανώνυμη εταιρεία. Η έκθεση εκτίμησης θα κατατεθεί στην αρμόδια υπηρεσία για τη διαδικασία εισφοράς.
Ως ημερομηνία εκτίμησης, ημέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ορίζεται η 05.12.2018.

1.2. Βάση Εκτίμησης

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016).

1.3. Ορισμός Αγοραίας Αξίας

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) 2016 της TEGoVA, ως Αγοραία Αξία (Market Value), ορίζεται:
«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».
Η αγοραία αξία είναι η αξία του ακινήτου πριν την επιβολή πρόσθετων επιβαρύνσεων που μπορεί να συνδέονται με την πώληση ή την αγορά του ακινήτου ή με οποιοδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.4. Στοιχεία Σύνταξης Έκθεσης

Για τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη, η κειμένη νομοθεσία, ο κώδικας δεοντολογίας πιστοποιημένων εκτιμητών (ΦΕΚ1147Β/2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του εκτιμωμένου, καθώς και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και του IVSC (International Valuation Standards Council). Δηλώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης είναι αυτά που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.

Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία-δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις οι οποίες να καθιστούν τη μεταβίβαση του αδύνατη σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017) ή εάν υπάρχουν έχουν τακτοποιηθεί και το ακίνητο μπορεί να μεταβιβαστεί χωρίς πρόβλημα.
Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην Αγοραία αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την εισφορά του ακινήτου στην ανώνυμη εταιρεία.
Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του. Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Έτσι, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα.
Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο, αλλά και στην Ελλάδα, της οποίας οι επιπτώσεις επηρεάζουν την κτηματαγορά, με αποτέλεσμα να υπάρχει μειωμένος αριθμός

δεδομένων που να παρέχουν ικανοποιητική πληροφόρηση για τη σύνταξη εκτιμήσεων. Επίσης, λόγω των φορολογικών μέτρων και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις αγοραπωλησιών που πραγματοποιούνται είναι μηδαμινές. Όλα τα παραπάνω, έχουν ως συνέπεια τη διαφαινόμενη πλέον μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices) και την έντονη διαπραγμάτευση αυτών, τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δε βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις μέσα στην περιοχή τους. Λόγω της επικρατούσας κατάστασης, οι αξίες μπορεί να αλλάζουν σημαντικά με την πάροδο του χρόνου. Η παρούσα έκθεση χρησιμοποιείται για διάστημα οκτώ (8) μηνών, υπό την προϋπόθεση ότι δε θα συντρέξουν λόγοι ανωτέρας βίας, που να διαφοροποιήσουν την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.
Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων.
Οι εκτιμητές απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας που πραγματοποίησαν. Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθουν στις απαιτήσεις του έργου και δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου στο έργο.

1.5. **Νόμισμα Εκτίμησης**

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

1.6. **Στοιχεία φακέλου**

Τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν από τον πελάτη για το υπό μελέτη ακίνητο είναι:

- Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κλίμακα 1:500, που συντάχθηκε από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μπατρίνο τον Ιούνιο 2018
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 1669/19.07.1966 οικοδομικής άδειας για την προσθήκη ορόφου, εκ του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης Αγίας Παρασκευής
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 3558/29.03.1958 οικοδομικής άδειας για την προσθήκη ενός δωματίου κατ' επέκταση, εκ του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης Αγίας Παρασκευής
- Σχέδιο κάτοψης α' ορόφου που συντάχθηκε από τον αρχ. μηχανικό Λεωνίδα Μπατρίνο το Σεπτέμβριο 2018

- Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 9.525/16.08.2018 συμβολαίου περιουσιακής παροχής γονέα προς τέκνο κατά πλήρη κυριότητα οριζόντιας ιδιοκτησίας που συντάχθηκε από το συμ/φο Κρωπίας Κωνσταντίνο Δημητρίου Βλαχάκη
- Αντίγραφο των Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Παπάγου, με ημερομηνία 02.10.2018

1.7. **Περιγραφή**

Η περιγραφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας έγινε με βάση:

- την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε
- τα στοιχεία της παρ. 1.6 τα οποία προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και την ακρίβεια αυτών.

1.7.1. **Περιγραφή οικοπέδου**

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν, το οικόπεδο του εκτιμώμενου διαμερίσματος είναι ενδιάμεσο και βρίσκεται επί της οδού Καρκαβίτσα 3, στο Παλαιό Ψυχικό, στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής.
Έχει εμβαδόν, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία:
Ε = 602,12 τ.μ.
Πρόσωπο, μήκους 28,27 μ επί της οδού Καρκαβίτσα με ανατολικό προσανατολισμό. Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο και έχει ήπια κατωφέρεια από βορρά προς νότο. Η σύσταση του εδάφους φαίνεται γαιώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Προσφέρει καλή θέα στην περιοχή.

1.7.2. **Περιγραφή ιδιοκτησίας**

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί διπλοκατοικία σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 3558/29.03.1958 και 1669/19.07.1966 οικοδομικές άδειες.
Η παρούσα εκτίμηση αφορά στο διαμέρισμα του Α' ορόφου της οικοδομής, το οποίο βάσει τίτλου αποτελείται από την είσοδο, τραπεζαρία, καθιστικό, γραφείο, διάδρομο, λουτρό, κουζίνα, 2 Υ/Δ, βεράντα στο ανατολικό όριο προς την οδό Καρκαβίτσα, βεράντα στο νότιο όριο και βεράντα στο δυτικό όριο. Έχει εμβαδόν 142,19 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 38% εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βόρεια με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, Νότια με εξωτερική κλίμακα ανόδου, Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και πέραν αυτού με την οδό Καρκαβίτσα και Δυτικά με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Πρόκειται για καλή κατασκευή, αναφορικά με τις τυπικές κατασκευές της δεκαετίας του 1960-1970.

1.8. **Περιοχή του ακινήτου**

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Καρκαβίτσα, σε απόσταση περί τα 60 μ από τη Ρώσικη Πρεσβεία και περί τα 130 μ από το Ίδρυμα Καραμανλή, στο Παλαιό Ψυχικό.
Η περιοχή χαρακτηρίζεται τόσο από παλαιότερες, όσο και από νεότερες μονοκατοικίες, πολυτελούς ποιότητας κατασκευής.
Το ακίνητο απέχει περίπου 500 μ σε ευθεία γραμμή από τη Β' πλατεία του Παλαιού Ψυχικού και 1.200 μ από τη Λεωφ. Κηφισίας και την αγορά του Νέου Ψυχικού. Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των ΟΚΩ.

1.9. **Στοιχεία ιδιοκτησίας**

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το προσκομισθέν αντίγραφο του υπ' αριθμ. 9.525/16.08.2018 συμβολαίου περιουσιακής παροχής γονέα προς τέκνο κατά πλήρη κυριότητα οριζόντιας ιδιοκτησίας που συντάχθηκε από το συμ/φο Κρωπίας Κωνσταντίνο Δημητρίου Βλαχάκη.

1.10. **Νομικό Καθεστώς Ακινήτου**

Σύμφωνα με τα αντίγραφα των από 02.10.2018 Πιστοποιητικών του Υποθηκοφυλακείου Παπάγου που αναφέρονται στην παρ. 1.6., το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών, καθώς καμία πράξη εκποίησης, καμία εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης ή κατάσχεσης και καμία αγωγή στα βιβλία διεκδικήσεων του υποθηκοφυλακείου Παπάγου δεν υπάρχει μέχρι την 01.10.2018.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1. Συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς

Από πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν, μετά από συστηματική έρευνα της ευρύτερης κτηματαγοράς προέκυψε ότι οι τιμές πώλησης αντίστοιχων διαμερισμάτων (ζητούμενες) στην περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.000 €/τ.μ. έως 2.500 €/τ.μ. ανάλογα και με τα ειδικά τους χαρακτηριστικά (μέγεθος, θέση, παλαιότητα, κατάσταση συντήρησης κτλ).

Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα στο διαδίκτυο το τελευταίο εξάμηνο, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου:
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

- Παλαιό Ψυχικό (Κολλέγιο), γωνιακό οροφοδιαμέρισμα 2ου ορόφου, 151 τ.μ., με αποθήκη, κατασκευή 1980, τιμή πώλησης 420.000 € (2.781 €/τ.μ.-Royal Estates Κτηματομεσιτικές Υπηρεσίες 2106770491)
- Παλαιό Ψυχικό, οροφοδιαμέρισμα 2ου ορόφου, 155 τ.μ., με αποθήκη, κατασκευή 1978, άριστη κατάσταση, τιμή πώλησης 420.000 € (2.710 €/τ.μ.-Houseplus 2108001999)
- Παλαιό Ψυχικό, διαμπερές διαμέρισμα 2ου ορόφου, 130 τ.μ., κατασκευή 1975, καλή κατάσταση, τιμή πώλησης 330.000 € (2.538 €/τ.μ.-NEW DEAL MIKE 2103390500)
- Παλαιό Ψυχικό, οροφοδιαμέρισμα 1ου ορόφου, 128 τ.μ., με αποθήκη, κατασκευή 1972, άριστη κατάσταση, τιμή πώλησης 350.000 € (2.734 €/τ.μ.-Easyrealestate 2111046500)
- Παλαιό Ψυχικό, οροφοδιαμέρισμα 1ου ορόφου, 138 τ.μ., με αποθήκη και θέση στάθμευσης, κατασκευή 1976, ανακαινισμένο, άριστη κατάσταση, τιμή πώλησης 440.000 € (3.188 €/τ.μ.-NEW DEAL MIKE 2103390500)
- Παλαιό Ψυχικό, γωνιακό διαμέρισμα 1ου ορόφου, 100 τ.μ., με αποθήκη, κατασκευή 1975, ανακαινισμένο, καλή κατάσταση, τιμή πώλησης 250.000 € (2.500 €/τ.μ.-KING'S PROPERTIES 2108014300)

2.3 Στοιχεία Αντικειμενικού Προσδιορισμού

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού δε λαμβάνονται υπόψη διότι, αναφέρονται σε φορολογητέες αξίες που συνήθως αποκλίνουν από τις αγοραίες.
Σύμφωνα δε με το προσκομισθέν Έντυπο 3 του Φύλλου Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου (Κατοικία ή Διαμέρισμα), για το φορολογικό έτος 2018, η αντικειμενική αξία του εκτιμώμενου ακινήτου υπολογίσθηκε σε 461.335,46 €, για εμβαδόν 142,19 τ.μ.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του διαμερίσματος-οριζόντιας ιδιοκτησίας χρησιμοποιήθηκε η *Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method):* σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από

την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των στοιχείων από την έρευνα αγοράς με το εκτιμώμενο. Αξιολογούνται τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και συγκρίνονται με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, με ανάλογες αναγωγές της τιμής μονάδας τους. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα αγοράς αποτελούν ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές πράξεις.

3.2. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά

Ως εύλογη μέση τιμή μονάδας διαμερίσματος α' ορόφου, λαμβανομένων υπόψη των χαρακτηριστικών του (θέση, μέγεθος, παλαιότητα, κατάσταση συντήρησης κτλ) και των στοιχείων της κτηματαγοράς, κρίνονται, χρησιμοποιώντας κατάλληλους συντελεστές αναγωγής (βλ. παρακάτω πίνακα υπολογισμών), στρογγυλευμένα, τα 2.110 €/τ.μ.

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ/ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (ΕΤΗ)	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)
	142,19			ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	50		1			
2.781	151,00	1,00	1,05	ΓΩΝΙΑΚΟ	0,97	38	1,00	2	0,97	0,85	2.335,35
2.710	155,00	1,00	1,00	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	0,97	40	1,10	2	0,97	0,85	2.384,10
2.538	130,00	1,00	1,15	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	1,00	43	0,95	2	0,97	0,85	2.286,14
2.734	128,00	0,97	1,05	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	1,00	46	1,00	1	1,00	0,85	2.386,89
3.188	138,00	1,00	1,05	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	0,92	42	0,90	1	1,00	0,85	2.355,90
2.500	100,00	0,95	1,15	ΓΩΝΙΑΚΟ	1,00	43	1,00	1	1,00	0,85	2.321,56
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											2.341,66
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (λαμβάνοντας υπόψη την έλλειψη ανελκυστήρα 0,90)											2.107,49

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας διαμερίσματος α' ορόφου, με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά 2.110 €/τ.μ.

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν προηγουμένως και τα μετρητικά στοιχεία των προηγούμενων παραγράφων, η αξία του ακινήτου υπολογίζεται, στρογγυλευμένα, σε:

142,19 τ.μ. Χ 2.110 €/τ.μ. = 300.000 €

Αγοραία αξία ακινήτου: 300.000 € (τριακόσιες χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΤΗΛ. 210.6918937
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ Α.Μ. 003 Π. 4152/2013

Χ. ΚΑΛΑΝΤΖΗ
(αριθμ. μητρώου 3)

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 67147 - ΤΗΛ.: 210 6997887
ΑΛΕΞ. ΔΙΑΚΟΥ 3 - ΑΘΗΝΑ 115 24
ΑΦΜ: 046520312 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

Ι. ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ
(αριθμ. μητρώου 1)

Συνημμένα: Φωτογραφίες του ακινήτου

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ





