ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της 10/01/2019
Αθήνα,27/12/2018
Αριθ. Πρωτ.:1471990

Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382304
E-mail: vfot@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, και αριθμό ΓΕΜΗ **3816301000**, (η οποία είχε Αρ.ΜΑΕ. **43399/01ΑΤ/Β/99/233**).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **27/12/2018** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **1623997,** το από **10/12/2018** έκθεση των πιστοποιημένων εκτιμητών Χριστίνας Καλαντζή και Ιωάννη Αλεξόπουλου για την εκτίμηση της αξίας, κατά την 05/12/2018, ακινήτων ιδιοκτησίας ΓΕΩΡΓΙΟΥ Χ. ΡΟΚΑ ήτοι **οριζόντιες ιδιοκτησίες**, που βρίσκονται σε επαγγελματικό ακίνητο στη διασταύρωση των οδών **Περσεφόνης αρ. 5 και Χατζηδάκη**, Δ.Ε. Ελευσίνας του **Δήμου Ελευσίνας**, Π.Ε. Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, προκειμένου να εισφερθούν στην Ανώνυμη Εταρεία με την επωνυμία **EUROASSET ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, και αριθμό ΓΕΜΗ **3816301000,** με έδρα το Δήμο Κηφισιάς.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 22529/18 / 21/12/2018).

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	Οι υπό στοιχεία Υ-4, Ι-1, Ι-2, Ι-3, Ι-5, Ι-6, Α-1, Α-2, Α-3, Α-4, Α-5, Α-6, Α-7, Α-8, Α-9, Γ-1, Γ-2, Γ-3, Γ-5, Γ-6 οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε επαγγελματικό ακίνητο, στη διασταύρωση των οδών Περσεφόνης αρ. 35 και Χατζηδάκη, στη ΔΕ Ελευσίνος, στο Δήμο Ελευσίνας, ΠΕ Δυτικής Αττικής, 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 και Μέθοδος Προσόδου
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) των υπό στοιχεία Υ-4, Ι-1, Ι-2, Ι-3, Ι-5, Ι-6, Α-1, Α-2, Α-3, Α-4, Α-5, Α-6, Α-7, Α-8, Α-9, Γ-1, Γ-2, Γ-3, Γ-5, Γ-6 οριζόντιων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε επαγγελματικό ακίνητο, στη διασταύρωση των οδών Περσεφόνης αρ. 35 και Χατζηδάκη, στη ΔΕ Ελευσίνος, στο Δήμο Ελευσίνας, ΠΕ Δυτικής Αττικής, 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. 1254/1989 οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε από την Υπ. Πολ. Ελευσίνας, ΔΔ Ελευσίνας για την ανέγερση τετραώροφου κτιρίου καταστημάτων-γραφείων
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 3.271/31.01.1992 περιουσιακής παροχής (γονικής) που συντάχθηκε από τη συμ/φο Ελευσίνας Αικατερίνη Κολοβέντζου σύζυγο Μιχαήλ
- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 3.775/22.12.1992 συμβολαίου ανταλλαγής οριζόντιων ιδιοκτησιών που συντάχθηκε από τη συμ/φο Ελευσίνας Αικατερίνη Κολοβέντζου σύζυγο Μιχαήλ

- Αντίγραφο του υπ' αριθμ. 9.514/30.07.2018 σύμβασης παραίτησης από το δικαίωμα επικαρπίας οριζόντιων ιδιοκτησιών λόγω περιουσιακής παροχής γονέα προς τέκνο που συντάχθηκε από το συμ/φο Κρωπίας Κωνσταντίνο Δημητρίου Βλαχάκη
- Αντίγραφο των Κτηματολογικών Αποσπασμάτων των εκτιμώμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών του Κτηματολογικού Γραφείου Ελευσίνας, με ημερομηνία 21.11.2018
- Αντίγραφο σχεδίων κάτοψης υπογείου, ισογείου, παταριών και α', β' γ' ορόφων που συντάχθηκαν από τον πολιτικό μηχανικό Ελευθέριο Τσόκα, το Δεκέμβριο 2018 και είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί στο σύστημα του ΤΕΕ σύμφωνα με το Ν.4495/2017

1.7. **Περιγραφή**

Το όλο ακίνητο αποτελείται από:
- Το οικόπεδο
- Το επικείμενο κτίσμα.
-

Η περιγραφή του ακινήτου 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.

Στη συνέχεια περιγράφονται το οικόπεδο και η οικοδομή.

1.7.1. **Περιγραφή οικοπέδου**

Σύμφωνα με το προσκομισθέν συμβόλαιο, το οικόπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου είναι γωνιακό, με πρόσωπο επί των οδών Περσεφόνης και Χατζηδάκη, στη ΔΕ Ελευσίνος, στο Δήμο Ελευσίνας, ΠΕ Δυτικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής.

Έτσι, βάσει του προσκομισθέντος συμβολαίου, έχουμε:
Εμβαδόν οικοπέδου (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α): 658,00 τ.μ.
Πρόσωπο (Γ-Β) μήκους 23,80 μ επί της οδού Χατζηδάκη με νότιο προσανατολισμό.
Πρόσωπο (Α-Β) μήκους 29,30 μ επί της οδού Περσεφόνης με ανατολικό προσανατολισμό.
Το έδαφος μορφολογικά είναι σχεδόν επίπεδο.

Η σύσταση του εδάφους φαίνεται γαιώδης, που δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.
Το οικόπεδο προσφέρει καλή θέα στη γύρω περιοχή.

1.7.2. **Περιγραφή ιδιοκτησιών**

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία που αναγράφονται στην παρ. 1.6, πρόκειται στη διασταύρωση των οδών Περσεφόνης και Χατζηδάκη, στις οποίες πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία.

Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αναλύονται παρακάτω:

α) Οριζόντια ιδιοκτησία αποθήκη υπό στοιχεία Υ-Α, υπογείου
Έχει εμβαδόν 40,00 τ.μ, όγκο ιδιόκτητο 108,00 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 20‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

β) Οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα υπό στοιχεία Ι-1, ισογείου
Έχει εμβαδόν 33,60 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 181,40 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 33‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από μία αίθουσα και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά προς την οδό Περσεφόνης.

γ) Οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα υπό στοιχεία Ι-2, ισογείου με πατάρι
Έχει εμβαδόν 26,00 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 140,40 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 26‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από μία αίθουσα και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

δ) Οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα υπό στοιχεία Ι-3, ισογείου με πατάρι
Έχει εμβαδόν 41,40 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 223,60 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 41‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από μία αίθουσα και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στη στοά και στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

ε) Οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα υπό στοιχεία Ι-5, ισογείου με πατάρι
Έχει εμβαδόν 33,20 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 179,30 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 33‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από μία αίθουσα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

στ) Οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα υπό στοιχεία Ι-6, ισογείου με πατάρι
Έχει εμβαδόν 26,70 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 144,20 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 27‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

ζ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-1, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 55,40 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 166,80 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 31‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Περσεφόνης.

η) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-2, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 26,50 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 79,50 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 15‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο.

θ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-3, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 41,50 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 124,50 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 23‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στον οπίσθιο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

ι) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-4, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 43,70 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 113,10 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 24‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

κ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-5, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 41,10 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 123,30 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 23‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

λ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-6, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 30,70 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 92,10 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 17‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

μ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-7, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 36,60 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 109,80 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 20‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

ν) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-8, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 34,00 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 102,00 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 19‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

ξ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Α-9, α' ορόφου
Έχει εμβαδόν 71,90 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 215,70 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 40‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στις οδούς Χατζηδάκη και Περσεφόνης.

ο) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Γ-1, γ' ορόφου
Έχει εμβαδόν 55,40 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 171,70 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 32‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Περσεφόνης.

π) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Γ-2, γ' ορόφου
Έχει εμβαδόν 26,50 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 82,10 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 15‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα.

ρ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Γ-3, γ' ορόφου
Έχει εμβαδόν 41,50 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 128,70 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 24‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

σ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Γ-5, γ' ορόφου
Έχει εμβαδόν 41,10 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 127,40 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 23‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

τ) Οριζόντια ιδιοκτησία γραφείο υπό στοιχεία Γ-6, γ' ορόφου
Έχει εμβαδόν 30,70 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο 95,20 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 18‰ εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από ένα χώρο και τουαλέτα. Έχει πρόσοψη στην πρασιά και πέραν αυτής στην οδό Χατζηδάκη.

Τα μετρητικά στοιχεία των εκτιμώμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών παρατίθενται στον Πίνακα 1 που ακολουθεί:

Πίνακας 1: Εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Εμβαδόν (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)
Υπόγειο	Υ-Α	40,00	20
Ισόγειο	Ι-1	33,60	33
	Ι-2	26,00 + πατάρι 2,21	26
	Ι-3	41,40 + πατάρι 2,70	41
	Ι-5	33,20 + πατάρι 2,64	33
	Ι-6	26,70 + πατάρι 4,90	27
Α' όροφος	Α-1	55,40	31
	Α-2	26,50	15
	Α-3	41,50	23
	Α-4	43,70	24
	Α-5	41,10	23
	Α-6	30,70	17
	Α-7	36,60	20
	Α-8	34,00	20
	Α-9	71,90	40
Γ' όροφος	Γ-1	55,40	32
	Γ-2	26,50	15
	Γ-3	41,50	24
	Γ-5	41,10	23
	Γ-6	30,70	18

Το κτίριο όπου οι οριζόντιες ιδιοκτησίες βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης ανάλογη της παλαιότητάς του. Ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι τοίχοι πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή, ενώ οι όψεις του φέρουν υαλοστάσια. Η κατακόρυφη επικοινωνία των ορόφων γίνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.

1.8. **Περιοχή του ακινήτου**

Ο Δήμος Ελευσίνας συστάθηκε με το σχέδιο Καλλικράτης από την συνένωση του προϋπάρχοντος Δήμου Ελευσίνας και της Κοινότητας Μαγούλας. Έδρα του Δήμου είναι η Ελευσίνα. Συνορεύει με τον Ασπρόπυργο, τη Μάνδρα, το Λουτρόπυργο και τη Νέα Πέραμο. Διαθέτει μεγάλο εμπορικό λιμένα και στρατιωτικό αεροδρόμιο.

Τα εκτιμώμενα ακίνητα βρίσκονται στη διασταύρωση των οδών Περσεφόνης αρ. 35 και Χατζηδάκη. Οι χρήσεις που παρατηρούνται στην περιοχή είναι κυρίως οικιστικές, με κτίρια έως τεσσάρων ορόφων, στα ισόγεια των οποίων δραστηριοποιούνται επιχειρήσεις συνοικιακού ενδιαφέροντος. Στις νεότερες οικοδομές παρουσιάζονται επαγγελματικές χρήσεις στους ορόφους (γραφεία, ιατρεία κτλ).

1.9. Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει στον κ. Γεώργιο Χ. Ρόκα, σύμφωνα με το προσκομισθέν αντίγραφο των υπ' αριθμ. 9.514/30.07.2018 συμβολαίου που συντάχθηκε από το συμ/φο Κρωπίας Κωνσταντίνο Δημητρίου Βλαχάκη.

1.10. Νομικό Καθεστώς Ακινήτου

Τα εκτιμώμενα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών, σύμφωνα με τα αντίγραφα των Κτηματολογικών Αποσπασμάτων των εκτιμώμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών του Κτηματολογικού Γραφείου Ελευσίνας, με ημερομηνία 21.11.2018.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1. Συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς

Από πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν μετά από έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, προέκυψε ότι η ζητούμενη τιμή πώλησης καταστημάτων και γραφείων στην ευρύτερη περιοχή των εκτιμώμενων κυμαίνεται περί τα 600-1.000 €/Μ2 και 300-700 €/Μ2 αντίστοιχα, ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά (προβολή, κατάσταση συντήρησης, εμβαδόν, θέση, όροφος κτλ). Σημειώνεται ότι οι τιμές πώλησης υπόγειων αποθηκευτικών χώρων κυμαίνονται περίπου στο 10% της αξίας του ισογείου.

Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα στο διαδίκτυο το τελευταίο διάστημα:

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 50 Μ2, με υπόγειο 25 Μ2, κατασκευή 2012, τιμή πώλησης 60.000 € (1.091 €/Μ2 ανηγμένης επιφάνειας ισογείου)
- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 200 Μ2, κατασκευή 2001, τιμή πώλησης 120.000 € (600 €/Μ2)
- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 80 Μ2, κατασκευή 1970, τιμή πώλησης 40.000 € (500 €/Μ2)

- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 205 Μ2, κατασκευή 1990, τιμή πώλησης 150.000 € (732 €/Μ2)

ΓΡΑΦΕΙΑ

- Ελευσίνα, γραφείο 1ου ορόφου, 75 Μ2, κατασκευή 1990, τιμή πώλησης 58.000 € (733 €/Μ2)
- Ελευσίνα, γωνιακό γραφείο 1ου ορόφου, 40 Μ2, κατασκευή 1970, ανακαινισμένο, τιμή πώλησης 35.000 € (875 €/Μ2)

2.2. Στοιχεία προσόδου

Σύμφωνα με στοιχεία της κτηματαγοράς της περιοχής των εκτιμώμενων, η μηνιαία πρόσοδος που αποδίδουν καταστήματα και γραφεία κυμαίνεται περί τα 6,00-10,00 €/Μ2 και 3,00-6,00 €/Μ2 αντίστοιχα, ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά (προβολή, κατάσταση συντήρησης, εμβαδόν, θέση, όροφος κτλ). Σημειώνεται ότι οι τιμές μίσθωσης υπόγειων αποθηκευτικών χώρων κυμαίνονται περίπου στο 10% της αξίας του ισογείου.

Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία από την έρευνα στο διαδίκτυο το τελευταίο διάστημα:

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 90 Μ2, κατασκευή 1970, καλή κατάσταση, διατίθεται προς μίσθωση προς 900 €/μήνα (9,19 €/Μ2/μήνα)
- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 355 Μ2, κατασκευή 1980, διατίθεται προς μίσθωση προς 2.995 €/μήνα (8,94 €/Μ2/μήνα)
- Ελευσίνα, κατάστημα ισογείου, 90 Μ2, με υπόγειο 85 Μ2 και πατάρι 35 Μ2, κατασκευή 1990, διατίθεται προς μίσθωση προς 700 €/μήνα (6,53 €/Μ2/μήνα ανηγμένης επιφάνειας ισογείου)

ΓΡΑΦΕΙΑ

- Ελευσίνα, γραφείο 1ου ορόφου, 381 Μ2, κατασκευή 1992, διατίθεται προς μίσθωση προς 1.420 €/μήνα (3,73 €/Μ2)
- Ελευσίνα, γραφείο 1ου ορόφου, 41 Μ2, κατασκευή 1992, διατίθεται προς μίσθωση προς 160 €/μήνα (3,90 €/Μ2)
- Ελευσίνα, γραφείο 1ου ορόφου, 55 Μ2, κατασκευή 2009, διατίθεται προς μίσθωση προς 350 €/μήνα (6,36 €/Μ2)

2.3 Στοιχεία Αντικειμενικού Προσδιορισμού

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού δε λαμβάνονται υπόψη διότι, αναφέρονται σε φορολογητέες αξίες που συνήθως αποκλίνουν από τις αγοραίες.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας των καταστημάτων και των γραφείων, αρχικά προσδιορίζεται η τιμή μονάδας ενός «ιδανικού καταστήματος» και ενός «ιδανικού γραφείου» θεωρώντας ότι έχει πρόσοψη σε οδό και εμβαδόν 40,00 Μ2. Κατόπιν, οι τιμές μονάδας των οριζόντιων ιδιοκτησιών υπολογίσθηκαν με αναγωγή χρησιμοποιώντας συντελεστές αναγωγής για τη θέση/χαρακτηριστικά, το μέγεθος και τον όροφο (για τα γραφεία).
Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας των οριζόντιων ιδιοκτησιών χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:
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.
Μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος (Income method):
Άμεση κεφαλαιοποίηση (Income method – Direct capitalization method): σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας κάθε παγίου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του τρέχοντος μισθώματος, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με μισθώσεις αντίστοιχες με το υπό εκτίμηση ακίνητο.
Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της τελικής αξίας χρησιμοποιήθηκαν συντελεστές αναγωγής, στις παραπάνω μεθόδους, για το κατάστημα 60% και 40% αντίστοιχα και για το γραφείο 50% και 50% αντίστοιχα.
Σημειώνεται επίσης, ότι όλες οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες εκτιμώνται ως κενές χρήσης.

3.2. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία από την κτηματαγορά

των στοιχείων κτηματαγοράς και των ειδικών κτλ χαρακτηριστικών του, κρίνουμε, τα 744 €/Μ2.

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ Ή ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ(Μ2)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (ΕΤΗ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/Μ2)	ΤΙΜΗ (€/Μ2)
	40			ΤΥΠΙΚΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	25	0			
1.091	55	1,00	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	7	0	1,00	0,85	775
600	200	1,20	1,20	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	17	0	1,00	0,85	678
500	80	1,15	1,25	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	47	0	1,00	0,85	760
732	205	1,20	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	1,00	27	0	1,00	0,85	762
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										744

β) Ως εύλογη τιμή μονάδας «ιδανικού γραφείου», λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων κτηματαγοράς και των ειδικών κτλ χαρακτηριστικών του, κρίνουμε, τα 377 €/Μ2.

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ Ή ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ(Μ2)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (ΕΤΗ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/Μ2)	ΤΙΜΗ (€/Μ2)
	40			ΤΥΠΙΚΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	25	1			
733	75	1,10	0,75	ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ	0,85	27	1	1,00	0,75	393
875	40	1,00	0,70	ΓΩΝΙΑΚΟ	0,85	17	1	1,00	0,75	361
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										377

3.3. Μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

α) Ως εύλογη τιμή μονάδας «ιδανικού καταστήματος», λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων κτηματαγοράς και των ειδικών κτλ χαρακτηριστικών του, κρίνουμε, στρογγυλευμένα, τα 5,30 €/Μ2.

ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (€/Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ Ή ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ2)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (ΕΤΗ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/Μ2)	ΤΙΜΗ (€/Μ2)
	40,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	25	0			
9,19	90,00	1,10	0,70	ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ	0,80	47	0	1,00	0,85	5,99
8,94	355,00	1,25	0,70	ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ	0,70	37	0	1,00	0,85	5,24
6,53	107,00	1,15	0,90	ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ	0,80	27	0	1,00	0,85	4,69
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										5,31

Και με συντελεστή κεφαλαιοποίησης 8,75%, που κρίνεται εύλογος για το εκτιμώμενο κατάστημα, έχουμε, στρογγυλευμένα:

5,30 €/Μ2 Χ 12 / 0,0875 = 727 €/Μ2

β) Ως εύλογη τιμή μονάδας «ιδανικού γραφείου», λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων κτηματαγοράς και των ειδικών κτλ χαρακτηριστικών του, κρίνουμε, στρογγυλευμένα, τα 2,50 €/Μ2.

ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (€/Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ Ή ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (Μ2)	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (ΕΤΗ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/Μ2)	ΤΙΜΗ (€/Μ2)
	40,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	25	1			
3,73	381,00	1,25	0,80	ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ	0,80	25	1	1,00	0,75	2,24
3,90	41,00	1,00	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	0,70	25	1	1,00	0,75	2,05
6,38	55,00	1,00	1,00	ΤΥΠΙΚΟ	0,80	8	1	1,00	0,75	3,22
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										2,60

Και με συντελεστή κεφαλαιοποίησης 9,25%, που κρίνεται εύλογος για το εκτιμώμενο κατάστημα, έχουμε, στρογγυλευμένα:

2,50 €/Μ2 Χ 12 / 0,0925 = 324 €/Μ2

4. **ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας:

1) του εκτιμωμένου «ιδανικού καταστήματος»:

α. Με βάση τη συγκριτική μέθοδο	744 €/Μ2
β. Με βάση τη μέθοδο της προσόδου	727 €/Μ2

Κρίνουμε ότι η μέση τιμή μονάδας του εκτιμωμένου «ιδανικού καταστήματος» επηρεάζεται με συντελεστές βαρύτητας 60% και 40% αντίστοιχα, οπότε έχουμε στρογγυλευμένα:

744 €/Μ2 Χ 60% + 727 €/Μ2 Χ 40% = 735 €/Μ2

2) του εκτιμωμένου «ιδανικού γραφείου»:

α. Με βάση τη συγκριτική μέθοδο	377 €/θέση
β. Με βάση τη μέθοδο της προσόδου	324 €/θέση

Κρίνουμε ότι η μέση τιμή μονάδας του εκτιμωμένου «ιδανικού γραφείου» επηρεάζεται με συντελεστές βαρύτητας 50% και 50% αντίστοιχα, οπότε έχουμε στρογγυλευμένα:

(377 €/Μ2 + 324 €/Μ2)/2 = 350 €/Μ2

3) της εκτιμώμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας αποθήκης 100 €/Μ2.

Συνοψίζοντας τις τιμές μονάδας και λαμβάνοντας υπόψη τα μετρητικά στοιχεία των οριζόντιων ιδιοκτησιών, καταλήγουμε στον πίνακα 2 που ακολουθεί:

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Εμβαδόν (τ.μ.)	Συντελεστής μεγέθους	Συντελεστής αναγωγής Θέσης Χακτηριστικών	Όροφος	Τιμή μονάδας (€/τ.μ.)	Αξία (€)
Υπόγειο	Υ-Α	40,00				100	4.000
Ισόγειο	Ι-1	33,60	1,05	1,00	1,00	735	25.931
	Ι-2	26,00	1,05	0,90	1,00	735	18.059
	Ι-3	41,40	1,00	0,85	1,00	735	25.865
	Ι-5	33,20	1,05	1,00	1,00	735	25.622
	Ι-6	26,70	1,05	1,00	1,00	735	20.606
Α' όροφος	Α-1	55,40	0,95	1,00	1,00	350	18.421
	Α-2	26,50	1,05	0,85	1,00	350	8.278
	Α-3	41,50	1,00	0,85	1,00	350	12.346
	Α-4	43,70	1,00	0,85	1,00	350	13.001
	Α-5	41,10	1,00	1,00	1,00	350	14.385
	Α-6	30,70	1,05	1,00	1,00	350	11.282
	Α-7	36,60	1,00	1,00	1,00	350	12.810
	Α-8	34,00	1,05	1,00	1,00	350	12.495
	Α-9	71,90	0,85	1,10	1,00	350	23.529
Γ' όροφος	Γ-1	55,40	0,90	1,00	1,03	350	17.975
	Γ-2	26,50	1,05	0,85	1,03	350	8.526
	Γ-3	41,50	1,00	0,85	1,03	350	12.717
	Γ-5	41,10	1,00	1,00	1,03	350	14.817
	Γ-6	30,70	1,05	1,00	1,03	350	11.621
Αγοραία αξία εκτιμώμενων ιδιοκτησιών							312.284

Αγοραία αξία ακινήτου: 312.284 € (τριακόσιες δώδεκα χιλιάδες διακόσιες ογδόντα τέσσερις χιλιάδες €) για την 5η Δεκεμβρίου 2018.

ΟΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΚΑΛΑΝΤΖΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ 38 - ΑΘΗΝΑ 115
ΤΗΛ. 210.6913997
ΑΦΜ. 073340435 - ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ

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















