ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382336
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,07/10/2019
Αριθ. Πρωτ.:1809234

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **3091801000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **03/10/2019** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1905850, η από 20/05/2019 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, το διακριτικό τίτλο «**ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ Α.Ε.»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **3091801000.**

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ ΛΑΒΡΑΝΟΣ - ΣΤΕΛΛΑ ΑΥΓΕΡΙΚΟΥ
ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

ΑΘΗΝΑ 20/05/2019

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ :

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΚΑΝΑΛΑ ΣΤΗ ΚΥΘΝΟ



rev TAI
Recognised European Valuer
Styliani Avgerikou
REV-GR/AVAG-2018/120
TEGoVA

LAVRANOS ALKIVIADIS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας 1329
Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR731000266AL

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3
1.1 Σκοπός εκτίμησης 3
1.2 Αυτοψία 3
1.3 Ημερομηνία αναφοράς 3
1.4 Χρονική ισχύς έκθεσης εκτίμησης 3
1.5 Στοιχεία φακέλου υπόθεσης 3
1.7 Αρχές εκτίμησης 5
2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 6
2.1 Γενική Περιγραφή Ακινήτου 6
2.2 Περιγραφή Ιδιοκτησίας 6
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 11
3.1 Γενικά Χαρακτηριστικά 11
3.2 Κατάσταση Τοπικής Αγοράς Ακινήτων 11
4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ 12
4.1 Έρευνα αγοράς 12
4.2 Μεθοδολογίες εκτίμησης 12
4.3 Βάση εκτίμησης 13
4.4 Υπολογισμός της αξίας 13
4.4.1 Συντελεστές 13
4.4.2 Περιγραφή συγκριτικών αγροτεμαχίων 15
4.4.3 Περιγραφή συγκριτικών ακινήτων 15
4.4.4 Υπολογισμοί 17
5. ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 26
6. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας συγκροτήματος μεζονετών εξοχικής-τουριστικής κατοικίας που βρίσκεται στη Κύθνο στη θέση Κανάλα σε οικόπεδο 4.100,00.τμ. Το συγκρότημα έχει οικοδομηθεί το 2003 και έχει απεριόριστη θέα στη θάλασσα.

Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ώστε να προχωρήσει η λογιστική εγγραφή του περουσιακού αυτού στοιχείου που ανήκει στον Μπουρίτη Νικόλαο στην εταιρεία που είναι μέτοχος «Ρυθμοδομή Α.Ε.» σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα και ότι αυτά προβλέπουν για την εισφορά ακίνητης περιουσίας από μετόχους.

1.2 Αυτοψία

Διενεργήθηκε αυτοψία στις 20/04/2019. Η σύνταξη της έκθεσης βασίστηκε στην αυτοψία, στα έγγραφα που προσκομίστηκαν σε εμάς από τον ιδιώτη και από τη συλλογή πληροφοριών και μελέτη της τοπικής αγοράς στην περιοχή.

1.3 Ημερομηνία αναφοράς

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση του ακινήτου είναι η 20/05/2019

1.4 Χρονική ισχύς έκθεσης εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης έχει χρονική ισχύ διάρκειας 6 μηνών, με την επιφύλαξη για οποιαδήποτε αλλαγή επιφέρουν σημαντικές οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις στα τουριστικά ακίνητα της χώρα, η οποία διανύει περίοδο αβεβαιότητας και μεταβλητότητας αξιών και παγίων στοιχείων. Το παρόν ακίνητο αφορά αγοραστές οι οποίοι είναι κατά κύριο λόγο αποσυνδεδεμένοι με τη γενικότερη οικονομική κρίση που βιώνει η χώρα και για αυτό η αγοραία αξία του επηρεάζεται λιγότερο από το οικονομικό κλίμα, αλλά περισσότερο από την τουριστική πολιτική και το εν γένει τουριστικό περιβάλλον.

1.5 Στοιχεία φακέλου υπόθεσης

Τα στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν και χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης είναι τα κάτωθι:

1. Διάγραμμα Κάλυψης
2. Κάτοψη Ισογείου

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

3. Κάτοψη Υπογείου
4. Τομές
5. Τακτοποίηση Αυθαιρεσιών του νόμου 4178/2013 με αρ. πρωτ. Αίτησης 214739
6. Συμβόλαιο Αγοράς
7. Οικοδομική άδεια

1.6 Εκτιμητική μεθοδολογία

Ανάλογα της φύσεως που έχει το προς εκτίμηση ακίνητο, επιλέγεται για την αποτίμησή του η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος ή συνδυαστική χρήση αυτών μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους.

Αυτές οι μέθοδοι είναι οι ακόλουθες:

i.ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (Depreciated Replacement Cost Method)
Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης στηρίζεται στην οικονομική θεωρία της αντικατάστασης και βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου ανάλογων χαρακτηριστικών.

ii.ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ Ή ΜΕΘΟΔΟΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (RESIDUAL METHOD)
Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής/χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης.

iii.ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Income Method)
Η μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών (Income method) εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση ακινήτων τα οποία παράγουν εισόδημα, και τα οποία παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον για έναν δυνητικό αγοραστή. Πρόκειται για μια βασική μέθοδο που χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί η παρούσα αξία μελλοντικών οφελών που σχετίζονται με μία ιδιοκτησία ακινήτου σε συγκεκριμένες συνθήκες αγοράς. Στην εκτίμηση ακινήτων τα οφέλη αυτά μπορεί να είναι είτε μελλοντικό εισόδημα (μισθώματα), είτε έσοδα από την επιχειρηματική λειτουργία του ακινήτου είτε μελλοντική ανταποδοτική κεφαλαιακή αξία. Οι τύποι ακινήτων για τα οποία εφαρμόζεται είναι καταστήματα, γραφεία, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, θέατρα κλπ.

iv.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (COMPARATIVE METHOD)
Ο εκτιμητής χρησιμοποιεί τη συγκριτική μέθοδο για να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Η σύγκριση μπορεί να οριστεί ως «η πράξη της

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

αντιπαραβολής» και συγκρίνουμε σημαίνει αντιπαραβάλουμε προκειμένου να παρατηρήσουμε ομοιότητες ή διαφορές.

1.7 Αρχές εκτίμησης

Γενικές Αρχές

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που μας χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο το υπόψη ακίνητο.
- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των στοιχείων που αναζητήθηκαν από τους πολεοδομικούς φακέλους και των φακέλων τακτοποίησης αυθαιρεσιών.
- Έρευνα κτηματαγοράς, με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες στην τοπική αγορά και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.).
- Εφαρμογή των καταλληλότερων μεθόδων εκτίμησης (συγκριτική μέθοδος και αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης), για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου.
- Καθότι οι 4 μεζονέτες του συγκροτήματος είναι λειτουργικά αυτοτελής και με σύσταση οριζοντίου μπορούν να χωριστούν σε 4 ανεξάρτητες κατοικίες οι οποίες εμφανίζουν ίδια ποιοτικά και ποσοτικά στοιχεία εκτιμάται η αξία της κάθε μίας ξεχωριστά και αθροίζεται για να βγει η αγοραία αξία του συγκροτήματος.

Γενικές Οδηγίες και Κώδικες

Για την σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορούν να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι γενικές αρχές και τα εκτιμητικά πρότυπα των :

- The European Group of Valuers Associations, TEGoVA

Τα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου, επί των οποίων βασίζεται η εκτίμηση, είναι αυτά που ορίζονται στην παρούσα έκθεση.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Γενική Περιγραφή Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι συγκρότημα κατοικιών αποτελούμενο από 4 κάθετες πανομοιότυπες ιδιοκτησίες.



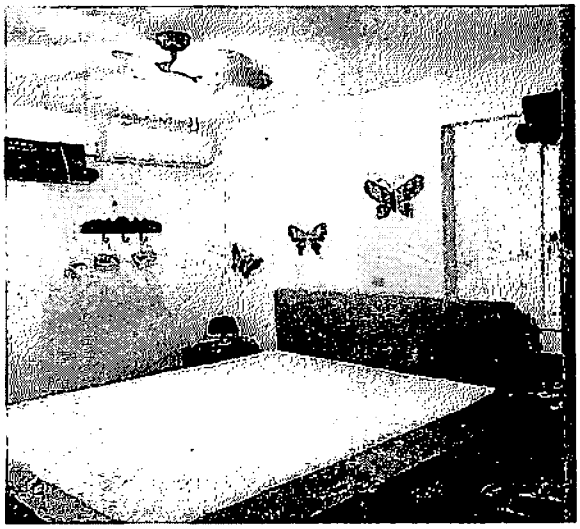
Βρίσκεται σε αγροτεμάχιο 4100 τ.μ. εκτός οικισμού στη περιοχή Κανάλα και έχει οικοδομηθεί σύμφωνα με την 22/10-01-2003 οικοδομική άδεια. Η οικοδομή έχει κτιστεί με βάση το ΦΕΚ 931Δ/2002, ΦΕΚ 270Δ/85 και όπως τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 308Α/2003.

2.2 Περιγραφή Ιδιοκτησίας

Στο ακίνητο υπάρχουν αυθαιρεσίες, δηλαδή αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητική σε κύρια χρήση καθώς επίσης και επέκταση των ορίων του και στις 4 κάθετες ιδιοκτησίες, οι οποίες όμως έχουν τακτοποιηθεί με την εκάστοτε νομοθεσία αυθαιρεσιών του νόμου 4178/2013 με αρ. πρωτ. Αίτησης 214739.
Οι 4 κάθετες ιδιοκτησίες αναλυτικά είναι:

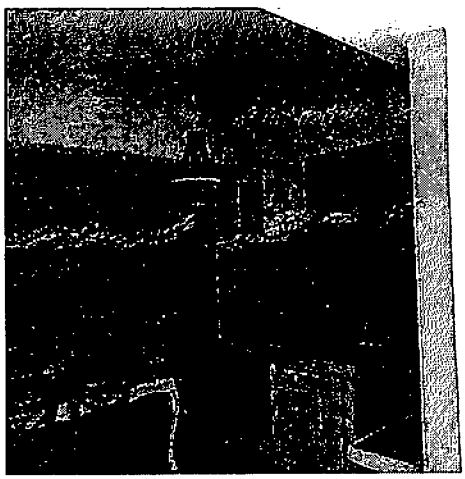
ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

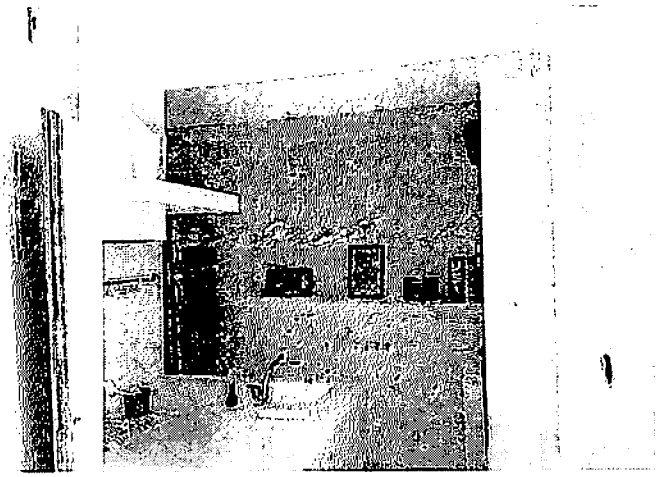
Μονοκατοικία Νο1





Η μονοκατοικία Νο1 μετά και τη νομιμοποίηση που έχει γίνει αποτελείται από ισόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 48,04τμ και υπόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 74,56τμ. Συνολική επιφάνεια μονοκατοικίας 122,60τμ.

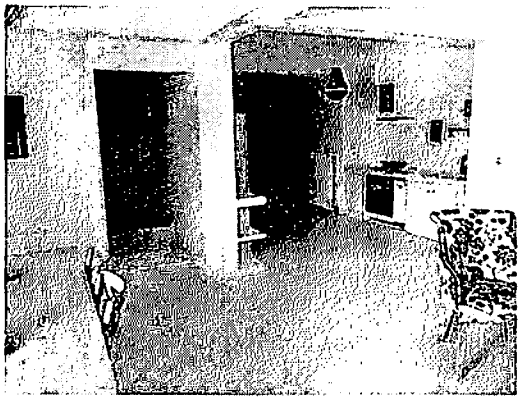




Το υπόγειο αποτελείται από ενιαία σαλονοτραπεζαρία με κουζίνα και wc, ενώ το ισόγειο διαθέτει τρεις κρεβατοκάμαρες και μπάνιο.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

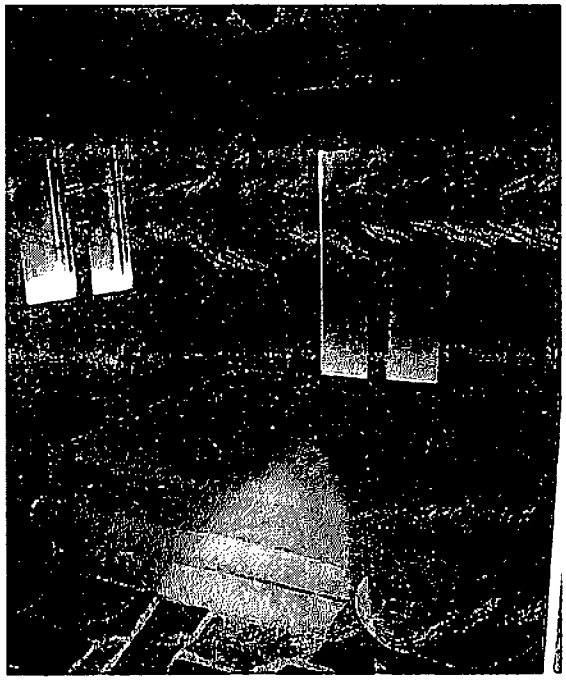
Μονοκατοικία Νο2





Η μονοκατοικία Νο2 μετά και τη νομιμοποίηση που έχει γίνει αποτελείται από ισόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 48,57τμ και υπόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 67,41τμ.Συνολική επιφάνεια μονοκατοικίας 115,98τμ.





Το υπόγειο αποτελείται από ενιαία σαλονοτραπεζαρία με κουζίνα και wc, ενώ το ισόγειο διαθέτει τρεις κρεβατοκάμαρες και μπάνιο.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μονοκατοικία Νο3





Η μονοκατοικία Νο3 μετά και τη νομιμοποίηση που έχει γίνει αποτελείται από ισόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 47,94τμ και υπόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 75,41τμ. Συνολική επιφάνεια μονοκατοικίας 123,35τμ.



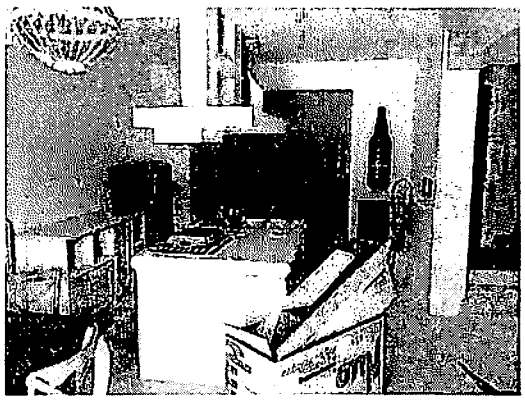


Το υπόγειο αποτελείται από ενιαία σαλονοτραπεζαρία με κουζίνα και wc, ενώ το ισόγειο διαθέτει τρεις κρεβατοκάμαρες και μπάνιο.

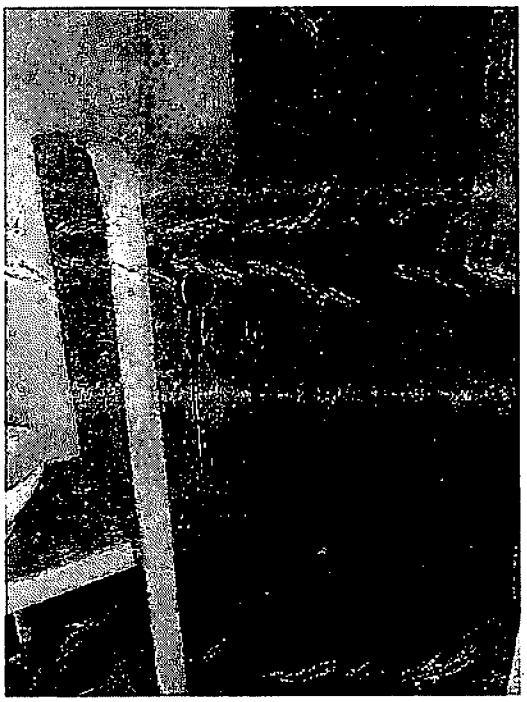
ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μονοκατοικία Νο4





Η μονοκατοικία Νο4 μετά και τη νομιμοποίηση που έχει γίνει αποτελείται από ισόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 47,18τμ και υπόγειο με κύρια χρήση συνολικής επιφανείας 87,37τμ. Συνολική επιφάνεια μονοκατοικίας 134,55τμ.





Το υπόγειο αποτελείται από ενιαία σαλονοτραπεζαρία με κουζίνα και wc, ενώ το ισόγειο διαθέτει τρεις κρεβατοκάμαρες και μπάνιο. Επίσης ένα κομμάτι του Υπογείου έκτασης 13,69τ.μ. είναι διαμορφωμένο ως ανεξάρτητος ξενώνας με ανεξάρτητη είσοδο.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

3.1 Γενικά Χαρακτηριστικά

Η Κύθνος είναι ένα κυκλαδονήσι ανάμεσα σε Κέα και Σέριφο (Δυτικές Κυκλάδες) σε απόσταση 3 ωρών από το λιμάνι του Πειραιά και μόλις 1 ώρα και 40 λεπτά από το λιμάνι του Λαυρίου. Διοικητικά ανήκει στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Ονομάζεται και Θερμιά (τα Θερμιά), τουλάχιστον από τον 12ο αιώνα οπότε και αναφέρεται ως "Επισκοπή Κέας και Θερμιών". Το όνομα αυτό οφείλεται στις θερμές πηγές που υπάρχουν μέχρι και σήμερα στον όρμο των Λουτρών.
Η Κύθνος έχει έκταση 99,3 τ.χλμ, πληθυσμό 1310 κάτοικους (σύμφωνα με την απογραφή του 2009) και μήκος ακτογραμμών περίπου 104 χιλιόμετρα, με 92 όρμους, ορμίσκους και παραλίες, οι περισσότερες από τις οποίες είναι προσβάσιμες οδικά. Στο νησί υπάρχουν δύο μεσόγεια χωριά, η Χώρα ή Μεσαριά και η Δρυοπίδα ή Σύλλακας. Επιπλέον υπάρχουν τρείς κύριοι παραθαλάσσιοι οικισμοί: το κύριο λιμάνι ο Μέριχας, τα Λουτρά με τις ιαματικές πηγές και η Παναγία Κανάλα με την ομώνυμη εκκλησία στην οποία βρίσκεται και το υπό εξέταση ακίνητο. Η Κύθνος έχει καθημερινή συγκοινωνία με τον Πειραιά και το λιμάνι του Λαυρίου , ενώ δεν διαθέτει αεροδρόμιο.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται κυρίως από εξοχικές κατοικίες, μόνιμες κατοικίες , αλλά και από ακίνητα για τουριστική εκμετάλλευση με πολλά ενοικιαζόμενα δωμάτια στην ευρύτερη περιοχή, παραθεριστικές παραλίες και χώροι εστίασης - διασκέδασης. Απουσιάζουν τα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στο νησί.
Το ακίνητο απέχει περίπου 10 χιλιόμετρα από τη χώρα της Κύθνου και 10 χιλιόμετρα από το λιμάνι του νησιού το Μέριχα.

3.2 Κατάσταση Τοπικής Αγοράς Ακινήτων

Η Ελλάδα την τελευταία δεκαετία διανύει μια περίοδο έντονης μεταβλητότητας των αξιών ακινήτων. Μετά την οικονομική κρίση που κατακρήμνισε τις τιμές των ακινήτων έχει έρθει άνοδος των αξιών η οποία εκδηλώνεται ανόμοια ανά περιοχή. Μεγαλύτερη άνοδο σημειώνουν οι τιμές ακινήτων που έχουν σχέση με παραθεριστικές ή τουριστικές χρήσεις σε προνομιακούς προορισμούς. Το νησί της Κύθνου έχει μικρή παρατηρημένη πτώση τιμών στα ακίνητα λόγο του μικρού όγκου διαθέσιμων ακινήτων σε συνθήκες κανονικής αγοράς.

Εν γένει οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων στο νησί είναι:

- Τα πιο πολλά ακίνητα της περιοχής ανήκουν σε ντόπιους, Κυθνιούς ιδιοκτήτες οι οποίοι είναι ιδιαίτερα διστακτικοί στις αγοραπωλησίες των ακινήτων, καθώς πρόκειται συνήθως για οικογενειακές ιδιοκτησίες και ενώ μπορεί να υπάρχουν μεγάλο τμήμα αδιάθετων ακινήτων, αυτό δεν βγαίνει στην αγορά προς πώληση με τις συνήθεις συνθήκες αγοράς.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

- Η ανέγερση νέων κατοικιών είναι αρκετά πιο ακριβή από άλλες περιοχές της Ελλάδας, λόγο του ανεβασμένου κόστους των μεταφορικών αλλά και του κλειστού τοπικού χαρακτήρα των συναφών με την οικοδομή επαγγελμάτων που αυξάνουν το κόστος κατασκευής σε σύγκριση με άλλες περιοχές της Ελλάδας. Έτσι οι επενδυτές είναι διστακτικοί στις επενδύσεις στο νησί , ενώ οι κύριοι επενδυτές είναι οι ίδιοι οι ντόπιοι οι οποίοι έχουν σαφώς καλύτερη πρόσβαση στην εγχώρια κατασκευαστική αγορά
- Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν κατά κύριο λόγο τουριστικού χαρακτήρα. Είτε για εξοχική κατοικία, είτε για εκμετάλλευση τους κατά την τουριστική περίοδο ως καταστήματα ή τουριστικές μονάδες. Η συνεχόμενη τουριστική άνοδο των τελευταίων ετών και η μεγαλύτερη ποικιλία τουριστικών προϊόντων που προσφέρει το νησί έχουν οδηγήσει σε αύξηση των τιμών
- Στην αγορά ακινήτων συμμετέχουν σε μεγάλο βαθμό ξένοι, κυρίως Ευρωπαίοι οι οποίοι επιλέγουν σπίτια στην περιοχή αυτή ώστε να συνδυάζουν καλοκαιρινές διακοπές ενώ τα βρίσκουν ιδιαίτερα προσιτά καθώς διαθέτουν μεγαλύτερο κατά κεφαλή εισόδημα από τους Έλληνες.
- Υπάρχουν πολύ καλές κλιματολογικές συνθήκες , ηλιοφάνεια, ζεστός καιρός και μπορεί να υπάρξει μακρά τουριστική περίοδο και άρα μακρά χρήση του ακινήτου και άρα απόδοση της επένδυσης
- Ο μόνος παράγοντας που εμποδίζει την μεγάλη τουριστική ανάπτυξη είναι η μη ύπαρξη αεροδρομίου, που λόγο μεγέθους αλλά και ανάγλυφου του νησιού δεν διαφαίνεται στο προβλεπόμενο μέλλον να πραγματοποιείται. Έτσι δυσκολεύεται η πρόσβαση στη διεθνή τουριστική αγορά όπου τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των κυκλαδικών νησιών μπορούν να ωθήσουν την αξία των ακινήτων ανοδικά

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

4.1 Έρευνα αγοράς

Διαθέσιμα ακίνητα σε αγγελίες. Site spitogatos.gr, tospitimou.gr, nimaproperties.gr.

4.2 Μεθοδολογίες εκτίμησης

Κατά τη σύνταξη της παρούσας μελέτης χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων** και η **Μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους.** Σύμφωνα με πρώτη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου με βάση στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές που αφορούν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των συγκρινόμενων ακινήτων ως προς τη θέση, τη θέα, την παλαιότητα, την ποιότητα κατασκευής, το ΣΔ, τον συντελεστή κάλυψης, τον όροφο κλπ. Σύμφωνα με τη δεύτερη μέθοδο η αξία αποκτάται από το Μικτό Κόστος Αντικατάστασης, το οποίο αποσβένεται στη συνέχεια για λόγους απαξίωσης και στο αποτέλεσμα αυτό προστίθεται η αγοραία αξία της γης.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Απ. Αξία = Κόστος αντικατάστασης – Αποσβέσεις + Αξία Γης

4.3 Βάση εκτίμησης

Ως βάση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η αγοραία αξία. Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ, όγδοη έκδοση 2016, ΕΕΠ1 παρ. 3.1, σελ. 21), ως Αγοραία Αξία ορίζεται « Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

4.4 Υπολογισμός της αξίας

4.4.1 Συντελεστές

Προκειμένου να γίνει σωστότερη αναγωγή των συγκριτικών ακινήτων σε σχέση με το εκτιμώμενο λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω συντελεστές για τα ακίνητα και τα οικόπεδα:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Συντελεστές σχήματος προβολής
Τυπικό: 0.00
Διαμπερές: 0.04
Γωνιακό: 0.06
Μικρή πρόσοψη: -0.02
Μεγάλη πρόσοψη: 0.04
Ζητούμενη τιμή: 0.75

Θέση (Προσβασιμότητα – Θέα)
Συντελεστής που συσχετίζει την θέση του αγροτεμαχίου σε συνάρτηση με τη θέα, την απόσταση από τη θάλασσα και τους οικισμούς.

Λόγος Συντελεστή Δόμησης Ζ
Ο όρος Λόγος ΣΔ είναι ένας συντελεστής που αφορά αποκλειστικά τον λόγο των συντελεστών δόμησης των οικοπέδων, είναι δηλαδή ο λόγος του ανηγμένου συντελεστή δόμησης του εκτιμώμενου προς τον ανηγμένο συντελεστή δόμησης του συγκριτικού.

Συντελεστής διόρθωσης λόγω μεγέθους
Ο συντελεστής διορθώνεται ανάλογα με την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου που προκύπτει. Έστω Ζ ο λόγος σ.δ. τότε:

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

- αν Z<0,10 → Συντελεστής διόρθωσης 2,00
- αν 0,10 ≤Z<0,25 → Συντελεστής διόρθωσης 1,70
- αν 0,25 ≤Z<0,50 → Συντελεστής διόρθωσης 1,50
- αν 0,50 ≤Z<0,75 → Συντελεστής διόρθωσης 1,30
- αν 0,75 ≤Z<0,90 → Συντελεστής διόρθωσης 1,10
- αν 0,90 ≤Z≤1,10 → Συντελεστής διόρθωσης 1,00
- αν 1,10 <Z≤1,40 → Συντελεστής διόρθωσης 0,90
- αν Z>1,40 → Συντελεστής διόρθωσης 0,80

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ποιότητα κατασκευής
Α) Ποιότητα Κατασκευής 'Τυπική'→ Συντελεστής αναφοράς 1,00
Β) Ποιότητα Κατασκευής 'Μέτρια'→ Μείωση Συντελεστή αναφοράς κατά 5%
Γ) Ποιότητα Κατασκευής 'Κακή'→ Μείωση Συντελεστή αναφοράς κατά 15%
Δ) Ποιότητα Κατασκευής 'Καλή'→ Αύξηση Συντελεστή αναφοράς κατά 5%
Ε) Ποιότητα Κατασκευής 'Πολυτελής'→ Αύξηση Συντελεστή αναφοράς κατά 15%

Πισίνα
-όχι : 0.00
-μικρή : 0.04
-τυπική : 0.08
-μεγάλη : 0.12

Διαμόρφωση ακαλύπτου
-καμία : -0.08
-μέτρια : -0.04
-τυπική : 0.00
-πολύ καλή : 0.04
-πολυτελής : 0.08

Επιρροή επιφανειών
-υπόγειο κ.χ. : 0.55
-υπόγειο : 0.40
-σοφίτα : 0.60

Παλαιότητα : 0.020
Ζητούμενη τιμή : 0.80

Συντελεστής απομείωσης αυθαιρέτων
Ύπαρξη αυθαιρέτων/τακτοποιημένων→ ΝΑΙ
Μειωτικός συντελεστής : 0.80

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

4.4.2 Περιγραφή συγκριτικών αγροτεμαχίων

Συγκριτικό Α.
Αφιώνα, Αγροτεμάχιο 4.150 τ.μ., Εκτός Σχεδίου, Οικοδομήσιμο, Αμφιθεατρικό, Επικλινές, Πλησίον Παραλίας, Ανεμπόδιστη Θέα Θάλασσα. Τιμή: 200.000€ (43,80€/τ.μ.)

Συγκριτικό Β
Κύθνος, Κανάλα, Καταπληκτικό οικόπεδο 16.500 τ.μ., με δυνατότητα να χωριστεί σε 3 ίσα μέρη από 5.500 τ.μ. το καθένα, άρτια, οικοδομήσιμα, σε απόσταση με τα πόδια από τη θάλασσα. Τιμή 375.000€ (22,70€/τ.μ.)

Συγκριτικό Γ
Πράξη με Maxime Alazet για οικόπεδο 4.157,19 τμ, 50 μ από τη θάλασσα στη περιοχή του Αγίου Δημητρίου, Τιμή 100.000€ (24,50€/τ.μ.)

Συγκριτικό Δ
Προς Πώληση Κτήμα, Κύθνος, Μαυριάνος, 4130 τ.μ., Μοναδικό οικόπεδο 4 στρεμμάτων, παραθαλάσσιο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κάθε χρήση, 13 χλμ απ'το λιμάνι, Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Για τουριστική εκμετάλλευση, Προσανατολισμός: Προσόψεως, Θέα: Θάλασσα, Κοντά σε: Θάλασσα, Τιμή: 150.000€. (24,50€/τ.μ.)

Συγκριτικό Ε
Οικόπεδο 7 στρέμματα στην Κύθνο. Είναι 50μ από την παραλία, με θέα στην Δύση και πρόσοψης 160τμ. Απόσταση απο τη θάλασσα 50μ, Θέα στη δύση, Πρόσοψης 160μ, Τιμή 170.000€ (24,30€/τ.μ.)

Συγκριτικό ΣΤ
Το οικόπεδο είναι 4100,00τμ κοντά πανέμορφη παράλια και απέχει μόλις 90 μέτρα από την ακτή. Διαθέτει ρεύμα και νερό με μεγάλη δεξαμενή 120 κυβικών μέτρων καθώς και οικοδομική άδεια εν ισχύ για ανέγερση 4 κατοικιών συνολικής κάλυψης 400 τ.μ μαζί με τα υπόγεια. Επιπλέον υπάρχει πρόσοψη σε δρόμο 40 μέτρα καθώς και δεύτερη ξεχωριστή είσοδος., Τιμή 140.000€ (34,10€/τ.μ.)

4.4.3 Περιγραφή συγκριτικών ακινήτων

Συγκριτικό Α
Από πράξη Πλατίτσα Ανδρέα μονοκατοικία 105,92τμ κατασκευής του 2007 με τρία υπνοδωμάτια με απεριόριστη θέα κοντά στη Κανάλα, Μοντέρνα καλή κατασκευή, Τιμή 160.000€ (1.510,6€/τ.μ.)

Συγκριτικό Β
Από πράξη Βάσω Αναλύτη μονοκατοικία 98,30τμ κατασκευής του 2007 με τρία υπνοδωμάτια με απεριόριστη θέα κοντά στη Κανάλα, Μοντέρνα καλή κατασκευή, Τιμή 150.000€ (1.525,9€/τ.μ.)

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Συγκριτικό Γ
Βίλλα δύο επιπέδων στη περιοχή της Κανάλας κατασκευής του 1990 εμβαδόν 472 τμ 4 υπνοδωματίων με απεριόριστη θέα θάλασσα, Τιμή 800.000€ (1.694,9€/τ.μ.)

Συγκριτικό Δ
Μονοκατοικία κοντά στη περιοχή της Κανάλας κατασκευής του 2014 εμβαδόν 75 τμ 2 υπνοδωματίων με απεριόριστη θέα θάλασσα, Τιμή 170.000€ (2.266,7€/τ.μ.)

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

4.4.4 Υπολογισμοί

Οικόπεδο

	ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ			ΣΧΗΜΑ	ΠΡΟΣΟΨΗ	ΘΕΣΗ (ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ-ΘΕΑ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/Μ2
		€/Μ2		ΛΟΓΟΣ Σ.Α.	ΣΥΝΤ. Δ/ΟΦΘ. ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ						
Εκτιμώμενο	4.100,00	ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	202			ΤΥΠΙΚΟ	Η ΠΡΟΣΟΨΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ:				
Συγκριτικό Α	4.150,00	43,80	203,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 15%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,11	0,90	1,00	1,00	1,15	0,75	0,862	37,74
Συγκριτικό Β	16.500,00	22,72	690,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 50%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,18	0,90	1,00	1,05	1,50	0,75	1,254	28,48
Συγκριτικό Γ	4.157,19	24,50	203,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 25%	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής				0,99	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	1,238	30,32
Συγκριτικό Δ	4.150,00	36,30	202,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 15%,	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,01	1,00	1,00	0,90	1,15	[illegible]	0,784	28,46
Συγκριτικό Ε	7.000,00	26,35	260,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 25%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,33	0,90	1,00	1,00	1,25	0,75	1,122	27,27
Συγκριτικό ΣΤ	4.100,00	34,10	202,00			ΜΕΡΙΚΩΣ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 45%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,00	1,00	0,97	0,90	1,45	0,75	0,949	32,37

Μέσος Όρος Συγκριτικών
Συγκριτικό Α .....→37,74€/τ.μ.
Συγκριτικό Β .....→28,48€/τ.μ.
Συγκριτικό Γ .....→30,32€ /τ.μ.
Συγκριτικό Δ .....→28,46€ /τ.μ.
Συγκριτικό Ε .....→27,27€ /τ.μ.
Συγκριτικό ΣΤ .....→32,37€ /τ.μ.

Μέσος όρος 30,77€/τ.μ.

Άρα η αγοραία αξία υπολογίζεται: 30,77 €/τμ. x 4.100.00τμ. → 126.000 €

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μονοκατοικία Νο1

Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				125.000 €						
ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ			10.00%	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΜΕΣΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ						
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ(αμοιβές μηχανικών, εφοδιαστή)			8.00%	1.247						
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ			5.00%							
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ										
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		2003		ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΟΡΩΝ	ΑΜΕΣΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (μαζί με αποσβεσμένη αξία)			
		ΕΜΒΑΔΟΝ	ΣΤΟΙΧΕΙΟΤΗΤΑ				ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΩΣ ΝΕΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΟΣΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΧΩΡΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	1.50%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΡΟΔΟΣ ΕΞΟΔΟΣ Η ΣΟΦΙΤΑ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	3.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ	48.04	100%				62.921 €	32.744 €	32.744 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ	74.56	100%				97.636 €	50.821 €	50.821 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ	0.00	100%	122.60	1.050.00	4.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ				122.60						
			ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ				141.000 €		73.000 €	0 €
			ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ				141.000 €		73.000 €	0 €
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ										
				ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΩΣΗΣ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΩΣ ΝΕΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΜΕ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΟΣΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	100 μ	50 €/μ.μ	5.000 €	2003	0.80%	100%	5.000 €	4.433 €	4.433 €	0 €
ΕΠΙΣΤΡΩΣΕΙΣ	60 μ2	30 €/μ2	1.800 €	2003	0.50%	100%	1.800 €	1.661 €	1.661 €	0 €
ΦΥΤΕΥΣΗ	0 μ2	10 €/μ2	0 €			100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΠΙΣΙΝΑ	0 μ2	450 €/μ2	0 €	0	0.50%	100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΛΟΙΠΑ(μαγκάλι δέντρα, πλέγματα κλπ)						100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Π.Χ.							7.000 €	6.000 €	6.000 €	0 €
									ΩΣ ΕΧΩ	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΗ
ΜΕΙΩΤΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΕ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΛΟΓΩ ΠΛΗΘΟΥΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ		10.00%	83%		ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΩΝ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	205.000 €	205.000 €
	ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ		5.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	205.000 €	205.000 €	
	ΛΟΓΩ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		0.00%				ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	170.000 €	170.000 €
	ΛΟΓΩ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ		3.00%					ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	170.000 €	170.000 €

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους→170.000€

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μέθοδος συγκριτικών τιμών

		ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ		ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΘΕΣΗ-ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΘΕΑ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ/ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/Μ2
		€/Μ2	ΕΤΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΟ				ΠΙΣΙΝΑ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ/ΠΡΑΞΗ		
Εκτιμώμενο		ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	16	60,85	ΚΑΛΗ	Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	Η ΘΕΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ			
Συγγριτικό Α		1.510,60	12	105,92	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.254,3
Συγκριτικό Β		1.525,90	12	98,30	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.267,0
Συγκριτικό Γ		1.694,90	29	472,00	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			1,29	1,20	0,90	0,90	0,95	1,00	0,96	0,60	0,915	1.550,5
Συγκριτικό Δ		2.266,70	5	75,00	ΤΥΠΙΚΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			0,80	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	0,80	0,670	1.519,4

Αναγωγή Συγκριτικών
Συγκριτικό Α→ 1.254,3€/τ.μ.
Συγκριτικό Β →1.267,0€/τ.μ.
Συγκριτικό Γ→ 1.550,50€/τ.μ.
Συγκριτικό Δ → 1.519,4€/τ.μ.

Μεσος όρος 1.398€/τ.μ.

Ανηγμένη επιφάνεια νομίμων και τακτοποιημένων χώρων:
48.04x1+75.56x0.55x0.8=80.85

Εκτιμώμενη Αξία 1.398€/τ.μ. x 80.85τ.μ. = 113.000 €

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Των Συγκριτικών Τιμών→113.000€

Θεωρώντας ότι η δύο μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ίδιο συντελεστή βαρύτητας η τελική αγοραία αξία του ακινήτου είναι:
Αγοραία αξία = 50% x 170.000 + 50% x 113.000 = 142.000€

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μονοκατοικία Νο2

Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				126.000 €						
ΕΡΓΑΛΑΒΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ			10.00%	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΜΕΣΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ						
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ(αμοιβές μηχανικών, ασφάλιση)			8.00%	1.247						
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ			5.00%							
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ										
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		2003		ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΟΡΩΝ	ΑΜΕΣΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (χωρίς αποτίμηση συθαρτεών)			
		ΕΜΒΑΔΩΝ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ				ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΩΣ ΝΕΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΟΜΕΝΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΟΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΧΩΡΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	1.50%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΡΕΥΤΕΣ ΕΞΟΔΟΙ Η ΣΟΦΙΤΑ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	2.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ	48.57	100%				63.616 €	33.106 €	33.106 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ	67.41	100%				88.292 €	45.947 €	45.947 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ	0.00	100%	115.98	1.050.00	0.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ				115.98						
				ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ			134.000 €		70.000 €	0 €
				ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ			134.000 €		70.000 €	0 €

ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ										
				ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΩΣΗΣ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΩΣ ΝΕΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΟΜΕΝΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ ΜΕ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΟΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	100 μ	50 €/μ	5.000 €	2003	0.80%	100%	5.000 €	4.433 €	4.433 €	0 €
ΕΠΙΣΤΡΩΣΕΙΣ	60 μ2	30 €/μ2	1.800 €	2003	0.50%	100%	1.800 €	1.661 €	1.661 €	0 €
ΦΥΤΕΥΣΗ	0 μ2	10 €/μ2	0 €			100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΠΙΣΙΝΑ	0 μ2	450 €/μ2	0 €	0	0.50%	100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΛΟΙΠΑ μεγάλα δένδρα, πλακοστρώσεις κλπ κατασκευήν						100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Π.Χ.							7.000 €	6.000 €	6.000 €	0 €

								ΩΣ ΕΧΕΙ	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΗ
ΜΕΙΩΤΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΕ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΛΟΓΩ ΠΛΗΘΟΥΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΕΩΝ	10.00%	93%		ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΕΜΕΙΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	202.000 €	202.000 €
	ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ	5.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	202.000 €	202.000 €		
	ΛΟΓΩ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	0.00%			ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	168.000 €	168.000 €
	ΛΟΓΩ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ	3.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	168.000 €	168.000 €		

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους→168.000€

ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ ΛΑΒΡΑΝΟΣ - ΣΤΕΛΛΑ ΑΥΓΕΡΙΚΟΥ
Ε Κ Τ Ι Μ Η Τ Ε Σ Α Κ Ι Ν Η Τ Ω Ν

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μέθοδος συγκριτικών τιμών

		ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ		ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΘΕΣΗ-ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΘΕΑ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ/ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/Μ2
		€/Μ2	ΕΤΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΟ				ΠΙΣΙΝΑ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ/ΠΡΑΞΗ		
Εκτιμώμενο		ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	16	78,23	ΚΑΛΗ	Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	Η ΘΕΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ			
Συγκριτικό Α		1.510,60	12	105,92	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.254,3
Συγκριτικό Β		1.525,90	12	98,30	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.267,0
Συγκριτικό Γ		1.694,90	29	472,00	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			1,29	1,20	0,90	0,90	0,95	1,00	0,96	0,80	0,915	1.550,5
Συγκριτικό Δ		2.266,70	5	75,00	ΤΥΠΙΚΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			0,80	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	0,80	0,670	1.519,4

Αναγωγή Συγκριτικών
Συγκριτικό Α→ 1.254,3€/τ.μ.
Συγκριτικό Β →1.267,0€/τ.μ.
Συγκριτικό Γ→ 1.550,50€/τ.μ.
Συγκριτικό Δ → 1.519,4€/τ.μ.

Μεσος όρος 1.398€/τ.μ.
Ανηγμένη επιφάνεια νομίμων και τακτοποιημένων χώρων:
48.57x1+67.41x0.55x0.8=78.23

Εκτιμώμενη Αξία 1.398€/τ.μ. x 78.23τ.μ. = 109.000 €

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Των Συγκριτικών Τιμών→109.000€

Θεωρώντας ότι η δύο μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ίδιο συντελεστή βαρύτητας η τελική αγοραία αξία του ακινήτου είναι:
Αγοραία αξία = 50% x 168.000 + 50% x 109.000 = 139.000€

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μονοκατοικία Νο3

Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				126.000 €						
ΕΡΓΟΛΑΒΙΑ Ο ΟΦΕΛΟΣ			10.00%	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΜΕΣΩΝ ΚΟΣΤΟΥΣ						
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ(αμοιβές μηχανικών, ασφάλιστρα)			8.00%	1,247						
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ			5.00%							
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ										
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		2003		ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΧΩΡΩΝ	ΑΝΕΧΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ποσά απομειωμένα αναλογικά)			
		ΕΜΒΑΔΟΝ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ				ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΩΣ ΝΕΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΟΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΧΩΡΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	1.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΡΙΖΟΤΗΣ ΕΞΟΔΟΣ Η ΣΟΦΙΤΑ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	2.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ	47.84	100%				62.791 €	32.615 €	32.576 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ	75.41	100%				98.770 €	51.400 €	51.400 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ	0.00	100%	123.35	1.050.00	4.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ				123.35						
				ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ			142.000 €		73.000 €	0 €
				ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ			142.000 €		73.000 €	0 €

ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ										
				ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΩΣΗΣ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΩΣ ΝΕΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ ΠΧ ΜΕ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΟΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	100 μ	50 €/μ	5.000 €	2003	0.80%	100%	5.000 €	4.833 €	4.833 €	0 €
ΣΤΡΩΣΕΙΣ	60 μ2	30 €/μ2	1.800 €	2003	0.50%	100%	1.800 €	1.661 €	1.661 €	0 €
ΦΥΤΕΥΣΗ	0 μ2	10 €/μ2	0 €			100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΠΙΣΙΝΑ	0 μ2	450 €/μ2	0 €	0	0.50%	100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΛΟΙΠΑ(μενάλα δέντρα, πλακόστρωτα, κλπ και απρόοπτα)						100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Π.Χ.							7.000 €	6.000 €	6.000 €	0 €

								ΩΣ ΕΧΕΙ	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΗ
ΜΕΣΟΣΤΑΘΜΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΩΝ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΕ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΛΟΓΩ ΠΛΗΘΟΥΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΕΩΝ	10.00%	83%		ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΩΝ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	205.000 €	205.000 €
	ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ	5.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	205.000 €	205.000 €		
	ΛΟΓΩ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	0.00%			ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	171.000 €	171.000 €		
	ΛΟΓΩ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ	3.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	171.000 €	171.000 €		

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους→171.000€

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μέθοδος συγκριτικών τιμών

		ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ		ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΘΕΣΗ-ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΘΕΑ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ/ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/Μ2
		€/Μ2	ΕΤΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΟ				ΠΙΣΙΝΑ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ/ΠΡΑΞΗ		
Εκτιμώμενο		ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	16	81,12	ΚΑΛΗ	Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	Η ΘΕΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ			
Συγκριτικό Α		1.510,60	12	105,92	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.254,3
Συγκριτικό Β		1.525,90	12	98,30	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.267,0
Συγκριτικό Γ		1.694,90	29	472,00	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			1,29	1,20	0,90	0,90	0,95	1,00	0,96	0,80	0,915	1.550,5
Συγκριτικό Δ		2.266,70	5	75,00	ΤΥΠΙΚΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			0,80	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	0,80	0,670	1.519,4

Αναγωγή Συγκριτικών
Συγκριτικό Α→ 1.254,3€/τ.μ.
Συγκριτικό Β →1.267,0€/τ.μ.
Συγκριτικό Γ→ 1.550,50€/τ.μ.
Συγκριτικό Δ → 1.519,4€/τ.μ.

Μεσος όρος 1.398€/τ.μ.
Ανηγμένη επιφάνεια νομίμων και τακτοποιημένων χώρων:
47.94x1+75.41x0.55x0.8=81.12

Εκτιμώμενη Αξία 1.398€/τ.μ. x 81.12τ.μ. = 114.000 €

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Των Συγκριτικών Τιμών→114.000€

Θεωρώντας ότι η δύο μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ίδιο συντελεστή βαρύτητας η τελική αγοραία αξία του ακινήτου είναι:
Αγοραία αξία = 50% x 171.000 + 50% x 114.000 = 143.000€

ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ ΛΑΒΡΑΝΟΣ - ΣΤΕΛΛΑ ΑΥΓΕΡΙΚΟΥ
Ε Κ Τ Ι Μ Η Τ Ε Σ Α Κ Ι Ν Η Τ Ω Ν

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μονοκατοικία Νο4

Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ				125.000 €						
ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ			10.00%	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΜΕΣΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ						
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ[κοινόχρ. αμοιβαίων, ασφάλιστ]			8.00%	1.247						
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ			5.00%							
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ										
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		2003		ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΧΩΡΩΝ	ΑΜΕΣΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ [χωρίς απομείωση αυθαιρέτων]			
		ΕΜΒΑΔΟΝ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ				ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΩΣ ΝΕΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΠΡΟΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΧΩΡΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	1.50%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΡΑΣΤΕΣ ΕΞΟΔΟΙ ΚΑΙ ΣΟΦΙΤΑ	ΝΟΜΙΜΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ						0 €	0 €	0 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ			0.00	650.00	2.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΟΙ	47.19	100%				91.795 €	32.158 €	32.158 €	0 €
	ΤΑΚΤΟΠΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ	57.37	100%				111.635 €	59.552 €	59.552 €	0 €
	ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ	0.00	100%	134.55	1.050.00	4.00%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ				134.55						
		ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ					153.000 €		80.000 €	0 €
		ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΝΟΜΙΜΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ					153.000 €		80.000 €	0 €

ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ										
				ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΩΣΗΣ	ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΩΣ ΝΕΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ Π.Χ. ΣΗΜΕΡΑ ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ ΠΧ ΜΕ ΤΗ [illegible] ΠΡΟΟΔΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ	100 μ	50 €/μ	5.000 €	2003	0.80%	100%	5.000 €	4.433 €	4.433 €	0 €
ΕΠΙΣΤΡΩΣΕΙΣ	60 μ2	30 €/μ2	1.800 €	2003	0.50%	100%	1.800 €	1.661 €	1.661 €	0 €
ΦΥΤΕΥΣΗ	0 μ2	10 €/μ2	0 €			100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΠΙΣΙΝΑ	0 μ2	450 €/μ2	0 €	0	0.50%	100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΛΟΙΠΑ[μεγάλα δένδρα, τηλεφωνοθυρωτικά και επιτηρητήν						100%	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Π.Χ.							7.000 €	6.000 €	6.000 €	0 €

								ΩΣ ΕΧΕΙ	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΗ
ΜΕΙΩΤΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΕΣΜΕΝΩΝ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΕ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΛΟΓΟ ΠΑΝΟΥΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΕΩΝ	10.00%	83%		ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΘΙΜΕΝΑ	212.000 €	212.000 €
	ΛΟΓΟ ΜΕΓΕΘΟΥΣ	5.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΘΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	212.000 €	212.000 €
	ΛΟΓΟ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	0.00%			ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΘΙΜΕΝΑ	176.000 €	176.000 €
	ΛΟΓΟ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ	3.00%				ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΚΤΟΠΟΘΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ	176.000 €	176.000 €

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους→176.000€

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Μέθοδος συγκριτικών τιμών

		ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ		ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΘΕΣΗ-ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΘΕΑ	ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ/ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ		ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/Μ2
		€/Μ2	ΕΤΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΟ				ΠΙΣΙΝΑ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ/ΠΡΑΞΗ		
Εκτιμώμενο		ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	16	65,62	ΚΑΛΗ	Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	Η ΘΕΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ			
Συγγριτικό Α		1.510,60	12	105,92	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.254,3
Συγκριτικό Β		1.525,90	12	98,30	ΚΑΛΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής			0,92	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,830	1.267,0
Συγκριτικό Γ		1.694,90	29	472,00	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 10%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			1,29	1,20	0,90	0,90	0,95	1,00	0,96	0,80	0,915	1.550,5
Συγκριτικό Δ		2.265,70	5	75,00	ΤΥΠΙΚΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	ΟΧΙ	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής			0,80	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	0,80	0,670	1.519,4

Αναγωγή Συγκριτικών
Συγκριτικό Α→ 1.254,3€/τ.μ.
Συγκριτικό Β →1.267,0€/τ.μ.
Συγκριτικό Γ→ 1.550,50€/τ.μ.
Συγκριτικό Δ → 1.519,4€/τ.μ.

Μεσος όρος 1.398€/τ.μ.
Ανηγμένη επιφάνεια νομίμων και τακτοποιημένων χώρων:
47.18x1+87.37x0.55x0.8=85.62

Εκτιμώμενη Αξία 1.398€/τ.μ. x 85.62τ.μ. = 120.000 €

Αγοραία Αξία Με Τη Μέθοδο Των Συγκριτικών Τιμών→120.000€

Θεωρώντας ότι η δύο μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ίδιο συντελεστή βαρύτητας η τελική αγοραία αξία του ακινήτου είναι:
Αγοραία αξία = 50% x 176.000 + 50% x 120.000 = 148.000€

Συνολικά αγοραία αξία 4 κάθετων ιδιοκτησιών: 142.000€ + 139.000€ + 143.000€ + 148.000€= 572.000€

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

5. ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

1. Εμβαδομέτρηση της πραγματικής επιφάνειας του ακινήτου δεν έγινε , αλλά προκύπτει από τις σχετικές πολεοδομικές άδειες και νομιμοποιήσεις που μας προσκομίστηκαν.
2. Γίνεται η υπόθεση ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβείς. Η εκτιμηθείσα αξία είναι υποκείμενη σε πιθανές διορθώσεις, εάν, σε μεταγενέστερη φάση, εξακριβωθεί ότι τα παρασχεθέντα στοιχεία ήταν ανακριβή.
3. Δεν λαμβάνεται καμία ευθύνη σχετικά με γεγονότα, συνθήκες ή καταστάσεις, τα οποία πρόκειται να λάβουν χώρα σε μεταγενέστερο διάστημα από την ημερομηνία εκτίμησης και δύναται να επηρεάσουν την αγοραία αξία του ακινήτου.

6. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας συγκροτήματος μεζονετών στη περιοχή Κανάλα στη Κύθνο.
2. Ως βάση εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η Αγοραία Αξία.
3. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα Ευρωπαικά Εκτιμητικά Πρότυπα.
4. Σύμφωνα με τα Ευρωπαικά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ, όγδοη έκδοση 2016, ΕΕΠ1 παρ. 3.1, σελ. 21), ως Αγοραίο Αξία ορίζεται «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».
5. Ο εκτιμητής επιβεβαιώνει τη δυνατότητά του να αναλάβει την εντολή.
6. Ο εκτιμητής βεβαιώνει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων.
7. Η αμοιβή της εκτιμητικής εργασίας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματα μας επί της αξίας.
8. Ο εντολέας διατηρεί το δικαίωμα να δημοσιεύει το σύνολο ή μέρος της έκθεσης της εκτίμησης που θα εκπονηθεί στα πλαίσια των ενεργειών πώλησης των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων.
9. Η έκθεση εκτίμησης αξίας του πάγιου στοιχείου, απευθύνεται μόνο στον εντολέα και καμία ευθύνη του εκτιμητή δεν αναγνωρίζεται προς τρίτους για το σύνολο ή τμήμα αυτής.
10. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται σχετικά με ζητήματα νομικής Φύσεως.
11. Ο εκτιμητής δεσμεύεται να είναι συνεργάσιμος και να παρέχει όλες τις

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Απαραίτητες διευκρινίσεις, εφόσον ο εντολέας επιθυμεί να αναθέσει εκ νέου την εκτίμηση ή τον έλεγχο αυτής σε πιστοποιημένο εκτιμητή.

LAVRANOS ALKIVIADIS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας 1329
Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR731000266AL
Λαβράνος Αλκιβιάδη

Οι Εκτιμητές

rev TM Recognised European Valuer
Styliani Avgerikou
REV-GR/AVAG/2018/120
TEGoVA

Αυγερίκου Στέλλα