



**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αθήνα, 05/11/2021

Αριθ. Πρωτ.: 2484846

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-

244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-

475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΕΩΓΕΝΕΣΙΣ Ανώνυμη Τεχνική Τουριστική Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **GEOGENESIS Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **4276701000**.

Την **05/11/2021** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2674345**, η από 25/05/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

GEOGENESIS A.E.
Ανώνυμη Τεχνική, Τουριστική
Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία
Θεσσαλονίκης 16 - 155 62 Χολαργός
Α.Φ.Μ.: 099364380 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών
Α.Μ.Α.Ε.: 49061/01ΑΤ/Β/01/195
ΓΕΜΗ: 004278701000
ΤΗΛ.: 210-6561800 FAX: 210 6561804

ΜΑΙΟΣ 2021

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
1.1 Περιγραφή ακινήτου	4
1.2 Ορισμός της Αγοραίας αξίας	4
1.3 Συμμόρφωση με τα Εκτιμητικά Πρότυπα	5
1.4 Ειδικές Παραδοχές - Παραδοχές	5
1.5 Πληροφορίες που βασίστηκε η Εκτίμηση	5
1.6 Ασυμβίβαστο	6
1.7 Εμπιστευτικότητα	6
1.8 Δημοσίευση	6
1.9 Μεθοδολογίες της Εκτίμησης.....	6
2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ & ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	7
2.1 Πηγές πληροφοριών.....	7
2.2 Ακίνητο	7
2.3 Αυτοψία	7
2.4 Επιφάνειες Ακινήτων.....	7
2.5 Κατάσταση Συντήρησης	7
2.6 Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	7
3. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	8
3.1 Σύνοψη Περιγραφή Περιοχής	8
3.2 Περιγραφή Αγοράς.....	8
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
4.1 Στοιχεία οικοπέδου	9
4.2 Περιγραφή Αυτοτελούς Ιδιοκτησίας -Διαμέρισμα.....	9
4.3 Παρατηρήσεις / Τύπος Αυτοψίας	10
5. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ	10
5.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)	10
5.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)	10
6. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ.....	10
6.1 Κατάσταση Τοπικής Κτήματαγοράς	10
6.2Α Συγκριτικά Στοιχεία για οριζόντια ιδιοκτησία (Διαμέρισμα)	11
6.2Β Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας Διαμερίσματος	13
6.2.1 Γνώμη επί της Αγοραίας Αξίας του Ακινήτου	13
7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	14

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

<u>Παραλήπτης – Εντολέας</u>	ΕΥΓΕΝΙΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΤΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ
<u>Εντολή Ανάθεσης</u>	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας βάσει της από 24/5/2021 εντολής σας.
<u>Ακίνητο</u>	Διαμέρισμα Α' ορόφου, οριζόντια ιδιοκτησία σε τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου <<ΚΑΘΕΤΗ (1)>>.
<u>Αντικείμενο της εκτίμησης</u>	Αντικείμενο της εκτίμησης είναι το διαμέρισμα του Α' ορόφου πολυκατοικίας, επί της οδού ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ αρ.16 στον ΧΟΛΑΡΓΟ – Αττικής, ΘΕΣΗ <<ΤΣΑΚΟΣ>>.
<u>Βάση της εκτίμησης</u>	Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εμπορική Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8 th Edition 2016).
<u>Εκτιμητής</u>	Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένος και πιστοποιημένος σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA, διαθέτει πιστοποίηση REV-GR/AVAG/2024/19.
<u>Σκοπός Εκτίμησης</u>	Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται για «Δικαστική Χρήση».
<u>Ημερομηνία Εκτίμησης</u>	25 Μάιος 2021
<u>Εύλογη Αγοραία Αξία</u>	425.000,00€ (Τετρακόσιες είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Περιγραφή Ακινήτου

Διαμέρισμα Α' ορόφου κτιρίου, σε τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου <<ΚΑΘΕΤΗ (1)>>.

1.2 Ορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016, ως Αγοραία (Εμπορική) 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».

Αγοραία Αξία είναι η πιο πιθανή τιμή που μπορεί να επιτευχθεί στην αγορά και στο πλαίσιο αυτό μπορεί να διαφέρει από την τελική συμφωνηθείσα τιμή (σε αποτελεσματικές αγορές οι δύο τιμές μπορεί να συμπίπτουν). Εναλλακτικά, η αγοραία αξία είναι η πραγματική τιμή ισορροπίας ενός ακινήτου, όταν αυτό είναι αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε μια αγορά με πλήρη διαφάνεια και τη διαθεσιμότητα των απαραίτητων πληροφοριών σε όλα τα συναλλασσόμενα μέρη (συνθήκες της αγοράς που λειτουργούν κανονικά). Οι συνθήκες κάτω από τις οποίες η αγοραία αξία είναι έγκυρη (ή εναλλακτικά για μια πράξη που πρέπει να χαρακτηρίζεται ως τυπική συναλλαγή στο πλαίσιο της αγοράς) είναι οι εξής:

- α) Και τα δύο μέρη (αγοραστής και πωλητής) είναι καλοπροαίρετα και πρόθυμα να καταλήξουν σε συμφωνία.
- β) Και τα δύο μέρη είναι ευλόγως ενημερωμένα και να ενεργούν για ίδιο συμφέρον.
- γ) Το ακίνητο διατίθεται προς πώληση στην αγορά για ένα εύλογο χρονικό διάστημα.
- δ) Και τα δύο μέρη είναι άσχετα μεταξύ τους, το καθένα ενεργεί ανεξάρτητα.
- ε) Ο αγοραστής δεν έχει ειδικό ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο ακίνητο.

στ) Η καταβολή γίνεται σε «τοις μετρητοίς» ή με οποιαδήποτε άλλη οικονομική διευθέτηση που μπορεί να θεωρηθεί ως «μετρητά».

Η ως άνω αγοραία αξία αφορά ποσοστό 100% της πλήρους κυριότητας.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.

1.3 Συμμόρφωση με τα Εκτιμητικά Πρότυπα

Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από την TEGoVa (The European Group of Valuers Associations), Πρότυπα EVS 2016.

Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση παρουσιάζονται σε αυτή την έκθεση.

1.4 Ειδικές Παραδοχές

Ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου με βάση τη συγκριτική μέθοδο έγινε με βάση συγκεκριμένες παραδοχές, που αφορούν στις τρέχουσες συνθήκες της κτηματαγοράς, η οποία εξακολουθεί να βρίσκεται σε δυσμενή θέση παρά τις διαφαινόμενες τάσεις για σταθεροποίηση.

Παραδοχές

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό και στο πολεοδομικό καθεστώς και στην κατάσταση συντήρησης, οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται με την παραδοχή ότι έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.)

Επίσης, θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο.

Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω αξιολόγηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η προσδιορισθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

1.5 Πληροφορίες που βασίστηκε η εκτίμηση

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και έγιναν συναντήσεις με κτηματομεσίτες που δραστηριοποιούνται στην

συγκεκριμένη περιοχή. Συγκεκριμένα αντλήθηκαν πληροφορίες από το κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία:

- Master Home Real Estate
- ASPIS REALESTATE
- ProEx Real Estate
- ANAPTIXIS μεσιτικό γραφείο
- REMAX EN ΟΙΚΩ

1.6 Ασυμβίβαστο

Από την έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων στην γύρω από το εκτιμώμενο ακίνητο περιοχή.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστοι σχετικά με την εν λόγω έκθεση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

1.7 Εμπιστευτικότητα

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

1.8 Δημοσίευση

Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μου αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

1.9 Μεθοδολογία της εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2016) και του Red Book Edition 2014. Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου, χρησιμοποιείται :

- η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς για την αξία του διαμερίσματος.

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπρασιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τον όροφο, την κατάστασή του κλπ.

2.ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **& ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ**

2.1 Πηγές Πληροφοριών

Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία/πληροφορίες που μου έχουν παρασχεθεί από τον εντολέα, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη. Πιο συγκεκριμένα, παρασχέθηκαν τα εξής:

- Το υπ' αριθμ. 47105/31-12-1993 συμβόλαιο γονικής παροχής από τον συμβολαιογράφο Λαυρίου Δημήτρη Ανδρέου.
- Την οικοδομική άδεια με αρ. 403/1992 , της Υπηρεσίας Πολεοδομίας του Δήμου Αγίας Παρασκευής.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

2.2 Ακίνητο

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίστηκε η εκτίμηση.

2.3 Αυτοψία

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις **25/05/2021**

2.4 Επιφάνειες ακινήτων

Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε όμως εσωτερική αυτοψία βάσει του σχεδίου που παρασχέθηκε.

2.5 Κατάσταση Συντήρησης

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι καλής κατασκευής εξωτερικά κα

εσωτερικά βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης .

Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:

(α) το ακίνητο θεωρείται ελεύθερο από οξειδώσεις, επιδρομές δομικά ή αφανή ελαττώματα

(β) κατά τη διάρκεια κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου, δι χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές.

Έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία καθώς και η γενικότερη εξωτερική κατάσταση του.

2.6 Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στην παρούσα έκθεση περιλαμβάνονται στοιχεία που αναφέρονται στο θεσμικό πλαίσιο και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον εντολέα.

Εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι:

(α) τα κτήρια έχει ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες πολεοδομικές χρήσεις και κανονισμούς και είναι καθόλα νόμιμα,

(β) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

3. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

3.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στον Δήμο Χολαργού , στην οδό Θεσσαλονίκης αρ.16 στο Ο.Τ.66.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι εντός σχεδίου του Δήμου Χολαργού στην περιοχή «ΤΣΑΚΟΣ».

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΟΡΑΣ

Λόγω της εν' εξελίξη οικονομικής κρίσης, το αγοραστικό ενδιαφέρον είναι πολύ περιορισμένο και ως εκ τούτου διαμορφώνονται πτωτικές αξίες.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ



Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε οικοπέδου, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Το όλο οικόπεδο έχει επιφάνεια 1016,87τ.μ., με πρόσωπο 25,10μ. επί της οδού Θεσσαλονίκης πλάτους 10,00μ., το τμήμα της καθέτου (1) που βρίσκεται η οριζόντια ιδιοκτησία, έχει επιφάνεια 338,80τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο 1/3 ή 333,33/1000, με βάση το συμβόλαιο με αρ. 47105/31-12-1993, με πρόσωπο 11,20μ. επί της οδού Θεσσαλονίκης πλάτους 10,00μ..

4.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ – ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Α' ΟΡΟΦΟΥ

Πρόκειται για το διαμέρισμα Α' ορόφου.

Η επιφάνεια του διαμερίσματος είναι 116,70τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 250/1000 και αποτελεί αυτοτελή ανεξάρτητη και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.

Το εν λόγω διαμέρισμα αποτελείται από καθημερινό, κουζίνα, λουτρό, χώλλ, δύο υπνοδωμάτια, w.c., αποθήκη & Η/Χ επιφανείας 25,84τ.μ., με αποτέλεσμα την αύξηση της συνολικής επιφάνειας του διαμερίσματος, είναι 142,54τ.μ. & ο οποίος έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης & έχει τακτοποιηθεί με τον Ν.3843/2010 καθώς και δύο εξώστες έναν στο μπροστινό μέρος του διαμερίσματος & έναν στο πίσω .

Στο εσωτερικό του εκτιμώμενου ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί ανακαίνιση μεγάλης έκτασης (αλλαγή υδραυλικών εγκαταστάσεων , ειδών υγιεινής και ερμαρίων σε λουτρό και κουζίνα, αλλαγή επιστρώσεων δαπέδων κτλ)

4.3 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

Κατά την αυτοψία δεν παρατηρήθηκαν αυθαίρετες κατασκευές, σημειώνεται ότι δεν έγινε χρήση μετρητικών μέσων, αλλά βάση της κάτοψης που προσκομίσθηκε συναινέσουμε στη νομιμότητα του κτίσματος. Έτσι για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου θα λάβουμε ως νόμιμες επιφάνειες αυτές που αναγράφονται στο συμβόλαιο που προσκομίσθηκε από τον εντολέα. Σε περίπτωση ύπαρξης αυθαιρεσιών η αξία αυτή θα μεταβληθεί.

5. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

5.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Υφίσταται ταύτιση στην θέση του οικοπέδου με αυτή που περιγράφεται στους τίτλους που προσκομίσθηκαν από τον εντολέα.

5.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων με Αυτοψία)

Συναινούμε στη νομιμότητα του κτίσματος μετά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε.

6. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

6.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων οριζόντιων ιδιοκτησιών και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

6.2.(Α) ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ για οριζοντια ιδιοκτησια (διαμέρισμα)

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης διαμερισμάτων αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

Συγκριτικό στοιχείο (1)

Άνω Χολαργός, Διαμέρισμα προς Πώληση, 125 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Όροφος: 1ος, 1 Επίπεδο/α, 3 Υ/Δ, 1 Κουζίνα, 1 Μπάνιο, 1 WC, Θέρμανση: Αυτόνομη Φυσικό Αέριο, Θέα: Καλή, Έτος κατασκευής: 1980, 1 θέση/εις στάθμευσης, Δάπεδα: Μάρμαρο στο σαλόνι + ξύλινο, Κουφώματα Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Καλωδιακή Τηλεόραση, Βεράντες, Επιτρέπονται Κατοικίδια, Επενδυτικό, Προσόψεως, Φωτεινό, Γωνιακό, Κλιματισμός / Τιμή 330.000€

Master Home Real Estate - 2111989476

Η αξία αναλύεται ως εξής: Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 2640€/μ²

Συγκριτικό στοιχείο (2)

Άνω Χολαργός, Διαμέρισμα 139 τμ, στον Άνω Χολαργό, σε πολύ ήσυχο σημείο, κοντά στην Αγία Τριάδα, 1ου ορόφου, με 3 υπνοδωμάτια και έναν χώρο γραφείου, με αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, κλειστή κουζίνα, παρκέ στο σαλόνι και τα υπνοδωμάτια, διπλά τζάμια, σε πολύ καλή κατάσταση, και μία υπόγεια θέση parking/ Τιμή 390.000€

Η αξία αναλύεται ως εξής: Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 2806€/μ2.

Συγκριτικό στοιχείο (3)

Άνω Χολαργός ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 125 τ.μ. στον 1 ο όροφο . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1980 με ενεργειακή κλάση Η και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - αερίου, απεριόριστη θέα, πατώματα από μάρμαρο και ξύλο, πόρτα ασφαλείας με τρίαίνα, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, πάρκινγκ, κήπο, A/C, συναγερμό, ανοιχτωσιά - Διαθέτει πατάρι, πάρκιν πιλοτής 17τ.μ και ανεξάρτητο δικό του καυστήρα και μετρητή στο μπαλκόνι./ Τιμή 320.000€

ProEx Real Estate- 2111991603

Η αξία αναλύεται ως εξής : Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 2560€/μ2.

Συγκριτικό στοιχείο (4)

Διατίθεται προς πώληση στον Χολαργό, ρετιρέ διαμέρισμα 101τ.μ., κατασκευής του 1976. Αποτελείται από 2υ/δ, φωτεινό σαλόνι με πολύ καλό προσανατολισμό, κουζίνα και μπάνιο. Διαθέτει κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου, πόρτα ασφαλείας, ηλιακό, ηλεκτρικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και βεράντες 50τ.μ. με τέντες και απεριόριστη θέα. Το ακίνητο είναι σε πολύ καλή κατάσταση καθώς έχει γίνει πλήρης ανακαίνιση το 2013, είναι γωνιακό, προσόψεως και πολύ φωτεινό, βρίσκεται σε εξαιρετικό σημείο, κοντά σε σχολικές εγκαταστάσεις, στα μέσα μαζικής μεταφοράς και στο Άλσος Χολαργού/ Τιμή 290.000€

ANAPTIXIS – 2108055390 - 6974062363

Η αξία αναλύεται ως εξής: Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 2870 €/μ2.

Συγκριτικό στοιχείο (5)

ΧΟΛΑΡΓΟΣ, πωλείται διαμέρισμα 123τμ, 1ου ορόφου. Αποτελείται από σαλοτραπεζαρία, ανεξάρτητη ανακαινισμένη κουζίνα, τρία υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο και ένα w.c. Διαθέτει πόρτα ασφαλείας, ατομική θέρμανση φυσικού αερίου, boiler, μάρμαρα, βεράντα, παράθυρα στα μπάνια για φυσικό φωτισμό και αερισμό, πολλούς αποθηκευτικούς χώρους και πατάρια, μία θέση στάθμευσης στην πυλωτή. Βρίσκεται κοντά σε μέσα μαζικής μεταφοράς, τοπική αγορά, πάρκα, αθλητικές εγκαταστάσεις./ Τιμή 320.000€

Η αξία αναλύεται ως εξής: Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 2602 €/μ2.

6.2 (B) Προσδιορισμός ΑΓΟΡΑΙΑΣ αξίας ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ: 425.000,00€

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

Υπάρχει πολλά ακίνητα προς πώληση στην περιοχή αλλά η ζήτηση είναι μικρή λόγω της γενικότερης κρίσης που περνά η κτηματαγορά. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων διαμερισμάτων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου κυμαίνονται αναλόγως θέσεως, μεγέθους, προβολής, ηλικίας, ορόφου και των παρακολουθημάτων του.

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

6.2.1 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου: την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε :

Αγοραία αξία κτίσματος: 425.000,00 € (Τετρακόσιες είκοσι έξι χιλιάδες Ευρώ).

Σύμφωνα με την οδηγία 5 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στο παρακάτω σχόλιο:

Η παρούσα κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της πτώχευσης ή της διάθεσης σημαντικών τραπεζικών και χρηματοοικονομικών οργανισμών, δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην κτηματαγορά σε παγκόσμιο επίπεδο. Σ' αυτό το περιβάλλον οι τιμές και οι αξίες βρίσκονται σε μια περίοδο αυξανόμενης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά

αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί επιτυχημένη πώληση περιουσιακών στοιχείων βραχυπρόθεσμα. Συνεπώς, συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης και των εκτιμήσεων καθώς και την αναζήτηση εξειδικευμένων επαγγελματιών, με γνώση της τοπικής αγοράς, για προώθηση και πώληση ενός ακινήτου.

Η Εκτιμήτρια



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Maroula Georgiou", written below the circular logo.

7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Φωτογραφίες του εκτιμώμενου





