Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.03.08 14:08:03 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,08/03/2024
Αριθ. Πρωτ.:3237717

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΕλΑρτ Λάντ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **ElArt Land** και αριθμό ΓΕΜΗ **148492001000**.

Την **08/03/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4051380**, η από 26/01/2024 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 προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΛΑΡΤ ΙΚΕ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν.4548/2018

mazars

Περιεχόμενα

1.	Εισαγωγή	3
2.	Σκοπός της έκθεσης και περιορισμός χρήσης	3
3.	Περιγραφή ακινήτων	4
4.	Μεθοδολογία και παραδοχές	4
4.1	Μεθοδολογία	4
4.2	Ισχύς έκθεσης εκτίμησης	5
4.3	Παραδοχές	5
5.	Μεθοδολογία εκτίμησης	5
6.	Δήλωση ανεξαρτησίας	6
7.	Συμπέρασμα	6
8.	Παράρτημα	8
8.1	Εκτιμητικά Πρότυπα	8
8.2	Περιγραφή ακινήτων, πολεοδομικό, ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς	8

1. Εισαγωγή

Αθήνα, 26/01/2024

Εμπιστευτική

Προς:

Κ. Κίμωνα Ευαγγελάτο

Με την από 4.10.2023 επιστολή ανάθεσης, μας ανατέθηκε από τον κ. Κίμωνα Ευαγγελάτο η σύνταξη της παρούσας έκθεσης αποτίμησης αξίας ακινήτων, για την εισφορά τους σε είδος στα πλαίσια αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΕΛΑΡΤ ΙΚΕ» σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

2. Σκοπός της έκθεσης και περιορισμός χρήσης

Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο τη διενέργεια αποτίμησης της αξίας ακινήτων για την εισφορά τους σε είδος στα πλαίσια αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΕΛΑΡΤ ΙΚΕ» σύμφωνα με το Ν.4072/202 και το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

Για την εργασία μας, τέθηκαν υπόψη μας:

- Έκθεση Εκτίμησης των ακινήτων του κ. Ευαγγελάτου Κίμωνα η οποία συντάχθηκε στις 25.10.2023
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων (συμβόλαια) τα οποία θα γίνουν εισφορά σε είδος
- Πιστοποιητικά βαρών επί των ακινήτων
- Διαγράμματα κάλυψης
- Τοπογραφικά διαγράμματα
- Κατόψεις
- Πιστοποιητικά ηλεκτρονικής ταυτότητας
- Έντυπο Ε9 και εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ
- Λοιπά στοιχεία χρήσιμα για την εκτίμηση των ακινήτων.

Η Έκθεση συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται ανωτέρω και απευθύνεται αποκλειστικά προς τους εταίρους της εταιρείας στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους εκτός της κοινοποίησης της Έκθεσης κατόπιν άδειας και ευθύνης των εντολέων. Η έκθεση εκτίμησης δεν περιλαμβάνει πληροφορία επενδυτικού περιεχομένου και παρέχεται αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς. Τόσο ο παραλήπτης της έκθεσης, όσο και τρίτοι δεν πρέπει να βασιστούν σε αυτή κατά την αξιολόγηση της σκοπιμότητας οποιασδήποτε επένδυσης. Η έκθεση εκτίμησης, επίσης, δεν αποτελεί ανάλυση, επιβεβαίωση συναλλαγής ή προσφορά ή προώθηση προσφοράς για αγορά / πώληση οποιωνδήποτε περιουσιακών στοιχείων.

Η Έκθεσή μας αφορά την εκτίμηση της αξίας της εισφερόμενης περιουσίας στην εταιρεία «ΕΛΑΡΤ ΙΚΕ» κατά την 17.10.2023 και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας στο σύνολό τους. Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων ανωτέρω.

Για τους υπογράφοντες Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και για την ελεγκτική εταιρεία Mazars Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3-4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

3. Περιγραφή ακινήτων

1. ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΑΡΟΗ, ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΕΩΝ ΑΧΑΪΑΣ

   Το αντικείμενο της μελέτης εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας, οκτώ (8) οριζόντιων ιδιοκτησιών και πιο συγκεκριμένα: • ενός (1) διαμερίσματος 4ου ορόφου, • τεσσάρων (4) θέσεων στάθμευσης, • τριών (3) αποθηκών, οι οποίες βρίσκονται στη θέση «Αρόη», εντός σχεδίου πόλης της Πάτρας, στο Δήμο Πατρέων, της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

2. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΡΟΦΟΥ ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ ΑΡ.19 ΣΤΟ «ΚΟΛΩΝΑΚΙ» ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ

   Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας ενός ακινήτου - οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρήση διαμερίσματος κατοικίας συνολικής επιφάνειας 102,50m², με αποθήκη υπογείου 7,00m², το οποίο βρίσκεται στον ισόγειο όροφο κτιρίου, επί της οδού Λυκαβηττού αρ.19 και Σκουφά στο Δήμο Αθηναίων, της Περιφέρειας Αττικής.

3. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΕΚΤΟΥ ΟΡΟΦΟΥ ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΚΟΝΩΝΟΣ ΑΡ.131 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΥΡΩΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

   Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας ενός ακινήτου - οριζόντιας ιδιοκτησίας 6ου ορόφου, με χρήση διαμερίσματος κατοικίας συνολικής επιφάνειας 101,35m², με θέση στάθμευσης ισογείου pilotis 12,25m², το οποίο βρίσκεται σε κτίριο διαμερισμάτων, επί της οδού Κόνωνος αρ.131 στο Δήμο Βύρωνα, της Περιφέρειας Αττικής.

4. ΕΞΙ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΕΜΥΣΗΣ ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΔΗΛΒΟΗ ΑΡ.9 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΥΡΩΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

   Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας έξι (6) οριζόντιων ιδιοκτησιών - θέσεων στάθμευσης υπογείου, με επιφάνεια 10,00m², έκαστη, οι οποίες βρίσκονται σε κτίριο διαμερισμάτων, επί της οδού Δηλβόη αρ.9 στο Δήμο Βύρωνα, της Περιφέρειας Αττικής.

4. Μεθοδολογία και παραδοχές

4.1 Μεθοδολογία

Βάση της έκθεσης εκτίμησης είναι η εύλογη αξία (fair value).

Ως εύλογη αξία νοείται ως η τιμή που μπορεί να ληφθεί από την πώληση ενός παγίου ή να καταβληθεί ώστε να μεταφερθεί μία υποχρέωση, σε μία κανονική συναλλαγή, μεταξύ πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημέρα της εκτίμησης (International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1).

Η εύλογη αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία παγίου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οποιωνδήποτε σχετικών φόρων και λοιπών εξόδων.

Η εύλογη αξία είναι μία έννοια που χρησιμοποιείται συνήθως για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς), αλλά παρόλο που είναι λιγότερο συγκεκριμένη ως έννοια σε σχέση με

τον πλήρη ορισμό της αγοραίας αξίας και δεν προϋποθέτει την έκθεση και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά, σε πολλές περιπτώσεις μπορεί να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την αγοραία αξία.

Ως αγοραία αξία νοείται το αποτιμηθέν ποσόν στο 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 προώθησης και διαφημιστικής προβολής του παγίου σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Η αγοραία αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία παγίου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό των σχετικών φόρων και λοιπών εξόδων.

4.2 Ισχύς έκθεσης εκτίμησης

Οι προκύπτουσες αξίες ισχύουν μόνο σύμφωνα με την ορισθείσα Βάση Εκτίμησης και για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης εκτίμησης, δηλαδή λαμβάνουν υπόψη την κατάσταση της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η παρούσα μελέτη εκτίμησης επικαιροποιείται, εφόσον ζητηθεί μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών, ενώ μετά το διάστημα αυτό προτείνεται η πραγματοποίηση νέας έκθεσης εκτίμησης.

4.3 Παραδοχές

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου έχουν γίνει οι παρακάτω παραδοχές:

- Οι επιφάνειες και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα
- Θεωρούμε ότι τα δεδομένα που μας προσκομίστηκαν είναι ορθά και επισημαίνεται ότι οι προσδιορισθείσες αξίες βασίζονται σε στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα της έκθεσης. Ο υπογράφων εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων αυτών. Διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης των αξιών σε περίπτωση που μας παρασχεθούν νεότερα στοιχεία.
- Τα ακίνητα είναι συμμορφωμένα με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς παράγοντες. Η παρούσα μελέτη δεν επιβεβαιώνει το πολεοδομικό και νομικό καθεστώς των ακινήτων
- Κατά τη διάρκεια των επιτόπιων αυτοψιών, δεν παρατηρήθηκαν ενδείξεις ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικές ιδιοκτησίες έχουν επηρεαστεί από άλλες αιτίες ή ρύπανση (φυσική ή χημική) που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις στην αξία τους.
- Θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν στα ακίνητα ή στο υπέδαφος αυτών προβλήματα χημικής μόλυνσης που να επηρεάζουν την αξία τους.
- Τα αποτελέσματα και συμπεράσματα της έκθεσης βασίζονται σε έγγραφα που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα μας, καθώς και σε πληροφορίες που είχαμε στη διάθεσή μας και αφορούν τις συνθήκες της αγοράς.
- Για τα ακίνητα που χρησιμοποιήθηκαν ως συγκριτικά, λαμβάνονται ως αληθείς οι πληροφορίες που αναγράφονται στις αγγελίες και στις πηγές πληροφοριών και δηλώνουμε ότι δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητο έλεγχο ταυτοποίησης των ακινήτων ούτε των χαρακτηριστικών τους. Για όσα στοιχεία τους δεν αναγράφονται, πραγματοποιούνται εύλογες παραδοχές για τις ανάγκες των υπολογισμών.

5. Μεθοδολογία εκτίμησης

Η πιο διαδεδομένη εκτιμητική μέθοδος που χρησιμοποιείται για τις εκτιμήσεις εύλογης και αγοραίας αξίας αντίστοιχων ακινήτων είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων από τα πρόσφορα στοιχεία της αγοράς παρόμοιων ακινήτων. Σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων η εύλογη αξία προκύπτει από τη

σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με παρόμοια πωληθέντα ή προς πώληση ακίνητα ως προς τα χαρακτηριστικά εκείνα που διαμορφώνουν την αξία του στην ελεύθερη αγορά.

Για τα διαμερίσματα, οι κύριοι παράγοντες διαμόρφωσης της αξίας του είναι η γενική και ειδική τους θέση και τα χαρακτηριστικά τους (μέγεθος, όροφος, ποιότητα κατασκευής, σημερινή κατάσταση, θέα, εξυπηρέτηση από θέση στάθμευσης, αποθήκη κλπ.). Αντίστοιχα για τις θέσεις στάθμευσης και τις αποθήκες είναι η θέση, ο όροφος, το μέγεθος και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους.

Σημειώνεται ότι επειδή στην εγχώρια αγορά ακινήτων είναι συνήθως δυσχερής η παροχή και συγκέντρωση πληροφορίας για πωληθέντα ακίνητα που συνεπάγεται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, σε πολλές περιπτώσεις χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά τα προς πώληση ακίνητα από αγγελίες στον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο καθώς και από πληροφορίες από μεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του ακινήτου.

Για τον επιμερισμό της συνολικής εύλογης αξίας του ακινήτου σε εύλογη αξία γης και εύλογη αξία κτιρίου χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους ή μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η εύλογη αξία του κτιρίου υπολογίζεται ως το άθροισμα της αξίας της γης και τους αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης του κτιρίου, το οποίο προκύπτει από το αρχικό τρέχον κόστος αντικατάστασης (του κτιρίου ως καινούργιου) απομειωμένο κατά εύλογο ποσοστό που να αντιπροσωπεύει τη φυσική, λειτουργική και τεχνολογική απαξίωσή του. Η αξία του οικοπέδου (εύλογη αξία γης) μπορεί να υπολογιστεί ή επαληθευτεί και με τη συγκριτική μέθοδο, από τα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς ως ελεύθερα οικόπεδα, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του οικοπέδου όπως (γενική και ειδική θέση, μέγεθος, διαστάσεις, πολεοδομικά στοιχεία και τις χρήσεις γης που επιτρέπονται).

6. Δήλωση ανεξαρτησίας

Για τους υπογράφοντες Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, για τον εκτιμητή ακινήτων και για την ελεγκτική εταιρεία Mazars Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3-4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

7. Συμπέρασμα

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν και όσων αναφέρονται αναλυτικότερα στο κείμενο της μελέτης του εκτιμητή ακινήτων, η αγοραία αξία των ακινήτων για την εισφορά τους σε είδος στα πλαίσια αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΕΛΑΡΤ ΙΚΕ», σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 κατά την 17.10.2023, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη 1.000.000€ (Ένα Εκατομμύριο Ευρώ) και επιμερίζεται ανά ακίνητο όπως στον ακόλουθο πίνακα:

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΑΤΟΥ				
ΑΚΙΝΗΤΟ	**ΠΕΡΙΟΧΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2) ή ΠΟΣΟΤΗΤΑ (ΘΕΣΕΙΣ)**	**ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/Μ2)**	**ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)**
Διαμέρισμα Δ-3, 4ου ορόφου, με θέση στάθμευσης	Αρόη Πάτρας Πελοποννήσου	83,15	2.060	171.000
3 Θέσεις στάθμευσης υπογείου	Αρόη Πάτρας Πελοποννήσου	3,00	7.703	23.000
4 Αποθήκες υπογείου	Αρόη Πάτρας Πελοποννήσου	52,12	346	18.000
Διαμέρισμα 2, υπερυψωμένου ισογείου με αποθήκη υπογείου	Κολωνάκι Αττικής	102,5	4.364	447.000
Διαμέρισμα ΣΤ, 6ου ορόφου με αποθήκη και θέση στάθμευσης	Βύρωνας Αττικής	101,35	2.276	231.000
6 Θέσεις στάθμευσης υπογείου	Βύρωνας Αττικής	6,00	18.257	110.000
ΣΥΝΟΛΟ				**1.000.000**

Με εκτίμηση,

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Μιχάλης Παπάζογλου



Α.Μ. ΕΛΤΕ: 1642

Χρήστος Πιτσούνης



Α.Μ. ΕΛΤΕ: 2982

Mazars Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε.
Λεωφόρος Αμφιθέας 14, 174 65
Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 154

8. Παράρτημα

8.1 Εκτιμητικά Πρότυπα

Για τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης λήφθηκαν υπόψη: η κειμένη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (IVS / EVS) που ακολουθούν οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές, ως μέλη του RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) και της TEGoVA - REV (The European Group of Valuers' Associations – Recognized European Valuers).

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και της TEGOVA.

8.2 Περιγραφή ακινήτων, πολεοδομικό, ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς

➢ Ακίνητα στην Αρόη, Δήμου Πατρέων Αχαΐας

Αντικείμενο

Το αντικείμενο της μελέτης εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας, οκτώ (8) οριζόντιων ιδιοκτησιών και πιο συγκεκριμένα:

- ενός (1) διαμερίσματος 4ου ορόφου
- τεσσάρων (4) θέσεων στάθμευσης
- τριών (3) αποθηκών

οι οποίες βρίσκονται στη θέση «Αρόη», εντός σχεδίου πόλης της Πάτρας, στο Δήμο Πατρέων, της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Σημερινή κατάσταση

Γενικώς η ποιότητα κατασκευής των ακινήτων είναι καλή για τη χρήση τους και την εποχή κατασκευής τους, χωρίς να έχουν πραγματοποιηθεί ουσιαστικές ανακαινίσεις έκτοτε πλέον τις αλλαγές στα εξωτερικά κουφώματα του διαμερίσματος και στο λουτρό, ενώ η σημερινή κατάσταση κρίνεται ως καλή εξωτερικά και εσωτερικά λαμβάνοντας υπόψη την παλαιότητά τους.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης του Δήμου Πατρέων και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Θεωρούμε την πολυκατοικία νομίμως υφιστάμενη και ότι το ακίνητο δεν έχει πολεοδομικές υπερβάσεις και είναι άμεσα μεταβιβάσιμο. Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο Ν.4178/2013. Έχει «τακτοποιηθεί» με το Ν.4178/2013 αυθαίρετη κατασκευή - υπέρβαση δόμησης μετατροπής εξώστη σε χώρο κύριας χρήσης κατοικίας εμβαδού 41,75m2, συνεπώς από την αρχική επιφάνεια βάσει οικοδομικής αδείας των 41,40m2, έχει προκύψει τελική επιφάνεια διαμερίσματος 83,15m2

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο φέρεται ότι ανήκει στον Κίμωνα Ευαγγελάτο σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν.

Νομικό καθεστώς

Σημειώνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος τίτλων από τον υπογράφοντα εκτιμητή. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία δεν προκύπτουν βάρη επί των ακινήτων. Θεωρούμε ότι τα ακίνητα δεν έχουν νομικά «κωλύματα» και ότι είναι άμεσα μεταβιβάσιμα

Γενικό συμπέρασμα

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι πρόκειται για διαμέρισμα παλαιότητας περίπου 27ετίας, υψηλού ορόφου, καλής ποιότητας κατασκευής και κατάστασης, το οποίο βρίσκεται σε οικιστική περιοχή της πόλης της Πάτρας και προσφέρει απεριόριστο ορίζοντα προς την πόλη, τη θάλασσα και την ευρύτερη περιοχή και εξυπηρετείται από θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής. Επιπλέον, πρόκειται για θέσεις στάθμευσης και αποθήκες, που βρίσκονται στο υπόγειο του ίδιου κτιρίου με το διαμέρισμα.

Έρευνα αγοράς

- Ακίνητα διαμερισμάτων

Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία στην παρούσα έκθεση είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ /ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
1	80,00	Κωδικός ακινήτου: 77-4573 - Πάτρα Αρόη ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμπερές διαμέρισμα 80τ.μ. 4ου-ορόφου, κατασκευής 2004, αποκλειστικής χρήσης τμήματος 69τμ της ταράτσας με δυνατότητα κατασκευής roof garden. αποτελείται από 2 υ/δ ,ενιαίο καθιστικό-τραπεζαρία και κουζίνα, λουτρό, τζάκι, βεράντα και μπαλκόνια. διαθέτει αυτόνομη θέρμανση ηλιακός, κλιματισμό, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, τέντες, πόρτα ασφαλείας. Βρίσκεται σε πολύ καλό σημείο της περιοχής, με θέα το κάστρο, την πόλη και την θάλασσα. ήσυχο περιβάλλον κοντά σε σχολεία, συγκοινωνίες, κεντρική αγορά. τιμή πώλησης 160.000€. Διατίθεται και κλειστό πάρκινγκ με έξτρα τιμή. Αχαϊκό σπίτι Real Estate Πάτρα Αμερικής 68	2.000,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1.995,00	https://www.spiti24.gr/98494387?position=3
2	82,00	Περιοχή Αρόη, Πωλείται 3αρι συνολικού εμβαδού 82 τμ στον 3ό όροφο, κατασκευής 1999. Το ακίνητο αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, ενιαίο σαλόνι κουζίνα με μοντέρνα αισθητική, βεράντες με απεριόριστη θέα και μεγάλη αποθήκη (27 τμ). Διαθέτει επιπλέον τζάκι, σίτες, αυτόνομη θέρμανση, ηλιακό θερμοσίφωνα και θέση στάθμευσης. Βρίσκεται σε πολύ ήσυχη τοποθεσία. Τιμή πώλησης 155.000 ευρώ.	1.890,24	1,10	1,00	1,05	0,95	0,95	1.970,37	https://www.spiti24.gr/98957671?position=5
3	121,00	ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΑΡΟΗΣ ΡΕΤΙΡΕ 121 Τ.Μ 5ου ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΤΣΚΕΥΗΣ 1997, ΠΛΗΣΙΟΝ ΤΗΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΣΕ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ ΜΕ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΤΑΡΑΤΣΑ 70 Τ.Μ (ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ROOF GARDEN ΜΕ ΠΕΡΚΟΛΑ) . 3 ΑΝΟΙΚΤΑ ΓΚΑΡΑΖ , ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΠΑΤΡΑ - ΠΑΤΡΑΪΚΟΣ , ΓΩΝΙΑΚΟ , ΒΕΡΑΝΤΕΣ , ΜΠΑΛΚΟΝΙΑ , ΠΟΛΥΤΕΛΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ , 3 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ , 2 ΜΠΑΝΙΑ (ΚΥΡΙΩΣ ΜΠΑΝΙΟ ΚΑΙ WC) , ΕΝΙΑΙΟ ΚΑΘΙΣΤΙΚΟ ΚΟΥΖΙΝΑ. ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ 225.000 ΕΥΡΩ.	1.859,50	0,95	1,20	1,05	0,90	0,95	1.903,08	https://www.spiti24.gr/98274099?position=1

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ /ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
4	125,00	Κωδικός ακινήτου: 3209 - Πάτρα Αρόη ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα στον 3 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 125 τ.μ. σε οικόπεδο 500 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια . Είναι κατασκευασμένο το 2002 με ενεργειακή κλάση Δ και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρα, πρόσβαση ΑΜΕΑ, πάρκινγκ, τζάκι, ηλιακό θερμοσίφωνα, σκαλιά εισόδου, ανοιχτωσιά, μπαλκόνια 20 τ.μ. απόσταση από θάλασσα 1400 μέτρα - Τιμή: 220.000 € https://www.akinitapatras.gr/property.php?thecode=3209	1.760,00	1,05	1,20	1,00	1,00	0,95	2.106,72	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1113570650
5	148,50	Πάτρα , Περιοχή - Αρόη: ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Πωλείται διαμέρισμα στην περιοχή της Αρόης της Πάτρας. Εμβαδόν διαμερίσματος: 148,5 τ.μ. Όροφος: 6ος. Επιπρόσθετα διαθέτει κλειστή θέση στάθμευσης 22τ.μ.	2.558,92	0,90	1,25	1,00	0,85	0,95	2.324,62	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1114578578
	111,30	**ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ (€/m2)**	**2.013,73**						**2.059,96**	
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m2)									**83,15**	
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)									**171.285,50**	

- Θέσεις στάθμευσης

Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία στην παρούσα έκθεση είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΘΕΣΕΙΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/Θέση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / θέση	
1	1,00	Πάτρα, Αρόη, ισόγεια ιδιωτική Θέση στάθμευσης με πόρτα, επιφάνεια 23 τ.μ , κατασκευή 2002. Πρόσβαση από τον κεντρικό δρόμο της Αρόης.	10.800,00	0,85	0,95	1,00	0,90	0,95	7.456,46	https://www.spiti24.gr/98912235?position=1
2	3,00	Πάτρα, Αρόη, πάρκινγκ 60 τ.μ, σε ισόγειο πολυκατοικίας στην περιοχή της Αρόης.	10.000,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,95	8.075,00	https://www.spiti24.gr/985841988?position=3
3	1,00	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 26444	ΠΑΤΡΑ, ΠΛΑΤΕΙΑ ΟΜΟΝΟΙΑΣ: ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΑΡΚΙΝΓΚ 16 Τ. Μ. ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ ΣΕ ΙΣΟΓΕΙΟ. ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ 1 ΧΩΡΟ. ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΤΟ 2000 ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΑΠΟ ΠΛΑΚΑΚΙ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ. ΤΙΜΗ 12. 000 €	12.000,00	0,75	1,00	1,00	0,90	0,95	7.695,00	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-parking/82092604 1/patra-12000-16?item_type=re_parking&transaction_name=buy&geo_place_ids[]=ChIJp-6j7flJXhMRVvEpTpWBIcY&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=820313834
4	5,00	Κωδικός ακινήτου: 1-3933 - Πάτρα Νοσοκομείο ΠΩΛΕΙΤΑΙ πάρκινγκ συνολικής επιφάνειας 90 τ.μ. Τιμή: 30.000 € Υπόγειο parking-αποθήκη, το οποίο είναι προσβάσιμο μέσω ράμπας στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής. Αχαϊκό σπίτι Μεσιτικό γραφείο Πάτρα οδός Αμερικής 68 Τ.Κ. 26442 Τηλ. 2610336023 www.axaikospiti.gr email axaikospiti@outlook.com.gr	6.000,00	1,10	1,00	1,10	1,10	0,95	7.586,70	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-parking/82031383 4/patra-30000-90?item_type=re_parking&transaction_name=buy&geo_place_ids[]=ChIJp-6j7flJXhMRVvEpTpWBIcY&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=820313834

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										ΠΗΓΗ
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					
Α/Α	ΘΕΣΕΙΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/Θέση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / θέση	
		ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΑΞΙΑ ΑΝΑ ΘΕΣΗ (€/Θέση)	9.700,00						7.703,29	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΘΕΣΕΩΝ									3,00	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΘΕΣΕΩΝ (€)									23.100,00	

- Αποθήκες

Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία στην παρούσα έκθεση είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										ΠΗΓΗ
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m^2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m^2	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m^2	
1	17,00	Πάτρα Αρόη, πωλείται αποθήκη ισογείου 17 τ.μ. στην περιοχή της Αρόης. Η αποθήκη είναι νεόδμητη.	470,59	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	325,91	https://www.spiti24.gr/9792170?position=2
2	33,00	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 5523 | ΠΑΤΡΑ, ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ: ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗ 33 Τ.Μ. ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ. ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ 1 ΧΩΡΟ. ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΗ ΤΟ 2011 ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΩΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ. ΧΩΡΙΣ ΜΗΝΙΑΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ: ΡΕΥΜΑ. ΤΙΜΗ 11.500€	348,48	1,05	1,25	0,90	0,90	0,95	351,96	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/80700259 4/patra-11500-33?item_type=re_prof&transaction_name=buy&geo_place_ids[]=ChIJp-6j7flJXhMRVvEpTpWBIcY&building_type_options[]=storage&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=2&first_in_widget_ad_id=812398257
3	78,00	Πάτρα, πωλείται φωτεινή ημιυπόγεια αποθήκη 78 τ.μ. κατασκευής 1980 κοντά σε πλατεία και εμπορικό κέντρο	256,41	0,80	1,40	1,20	1,00	0,95	327,38	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/80874847 6/patra-20000-78?item_type=re_prof&transaction_name=buy&geo_place_ids[]=ChIJp-6j7flJXhMRVvEpTpWBIcY&building_type_options[]=storage&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=812398257
4	14,00	Πωλείται αποθήκη εντος πολυκατοικίας(ΗΜ/ΥΠ) στην Ανθούπολη Αχαΐας. 14 τ.μ φωτεινή με παράθυρο. Με έτος κατασκευής του κτηρίου 1992 Τιμή συζητήσιμη.	571,43	0,70	1,00	1,00	1,00	0,95	380,00	https://www.spiti24.gr/9838334 3?position=20
	35,50	**ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ (€/m2)**	**411,73**						**346,31**	
	13,65	**ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟΘΗΚΗ 2 (€)**							**4.700,00**	
	12,15	**ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟΘΗΚΗ 7 (€)**							**4.200,00**	
	13,52	**ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟΘΗΚΗ 8 (€)**							**4.700,00**	
	12,80	**ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟΘΗΚΗ 9 (€)**							**4.400,00**	
	52,12	**ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΘΗΚΩΝ (€)**							**18.000,00**	

Επομένως, οι εύλογες αξίες του ακινήτων προσδιορίζονται ως εξής:

- Για το διαμέρισμα 171.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία μονάδας περίπου 2.060€/m2 και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα.

- Για τις θέσεις στάθμευσης 23.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία μονάδας περίπου 7.700€/θέση και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα.
- Για τις αποθήκες 18.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία μονάδας περίπου 346€/m2 και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα.

Για τον επιμερισμό της συνολικής αξίας σε αξίας γης και αξίας κτιρίου, για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης και μόνο, χρησιμοποιείται η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την οποία προκύπτει:

Για το διαμέρισμα:

Εύλογη αξία γης	46.000€
Εύλογη αξία κτιρίου	125.000€
Συνολική εύλογη αξία	171.000€

Για τις θέσεις στάθμευσης:

Εύλογη αξία γης	3.000€
Εύλογη αξία κτιρίου	20.000€
Συνολική εύλογη αξία	23.000€

Για τις αποθήκες:

Εύλογη αξία γης	2.000€
Εύλογη αξία κτιρίου	16.000€
Συνολική εύλογη αξία	18.000€

Η προτεινόμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του κτιρίου, προκειμένου για τον καθορισμό των ετήσιων αποσβέσεων προσδιορίζεται σε 30 έτη.

➢ Διαμέρισμα ισογείου ορόφου σε κτίριο επί της οδού Λυκαβηττού αρ. 19 στο «Κολωνάκι» Δήμου Αθηναίων Αττικής

Αντικείμενο έκθεσης

Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας ενός ακινήτου - οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρήση διαμερίσματος κατοικίας συνολικής επιφάνειας 102,50m2, με αποθήκη υπογείου 7,00m2, το οποίο βρίσκεται στον ισόγειο όροφο κτιρίου, επί της οδού Λυκαβηττού αρ.19 και Σκουφά στο Δήμο Αθηναίων, της Περιφέρειας Αττικής.

Σημερινή κατάσταση

Η σημερινή κατάστασή του ακινήτου είναι άριστη.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης του Δήμου Αθηναίων και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Θεωρούμε την πολυκατοικία νομίμως υφιστάμενη και ότι το ακίνητο δεν έχει πολεοδομικές υπερβάσεις και είναι άμεσα μεταβιβάσιμο. Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο Ν.4495/2017.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο φέρεται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον Κίμωνα Ευαγγελάτο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Νομικό καθεστώς

Μας γνωστοποιήθηκε η ύπαρξη βαρών στο ακίνητο και συγκεκριμένα προσημείωση υποθήκης ποσού 216.000€, υπέρ της τράπεζας OPTIMA BANK. Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας δεν λαμβάνονται υπόψη τα υφιστάμενα βάρη επί του ακινήτου. Το ακίνητο λαμβάνεται ως άμεσα μεταβιβάσιμο.

Γενικό συμπέρασμα

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι πρόκειται για διαμέρισμα υπερυψωμένου ισογείου ορόφου, μεσαίου μεγέθους, παλαιό αλλά πρόσφατα πλήρως ανακαινισμένο με πολυτελή υλικά κατασκευής, το οποίο είναι προσόψεως και γωνιακό, εξυπηρετείται από αποθήκη υπογείου και βρίσκεται σε κεντρική και εμπορική περιοχή του Δήμου Αθηναίων.

Έρευνα αγοράς

Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία στην παρούσα έκθεση είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
1	100,00	Αθήνα, Κολωνάκι, διαμέρισμα, 100 τ.μ., ισόγειο, σε άριστη κατάσταση, ανακαινισμένο, πλήρως επιπλωμένο, προσόψεως, 3 υ/δ, μπάνιο, wc, κουζίνα, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, κλιματισμός, κατάλληλο για επένδυση και επαγγελματική στέγη, εύκολη πρόσβαση, κοντά σε: αγορά, συγκοινωνίες, νοσοκομείο, σχολεία, τιμή: 400.000€. κωδ: 6407, ΠΕΙΡΑΪΚΟ ΜΕΣΑΙΟ	4.000,00	1,05	1,00	1,05	1,05	0,95	4.398,98	https://www.spiti24.gr/97703243

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				ΑΝΑΓΩΓΕΣ						ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
2	82,00	Κωδικός ακινήτου: 721307 - Κολωνάκι - Λυκαβηττός Κολωνάκι ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα ισόγειο συνολικής επιφάνειας 82 τ.μ. . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1978 με ενεργειακή κλάση Η και ανακαινίστηκε το 2018. Διαθέτει θέρμανση κεντρική - αέριο, θέα σε πάρκο, κουφώματα ξύλινα, ξύλινα πατώματα, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, Α/C, σκαλιά εισόδου απόσταση από μετρό 600 μέτρα - Τιμή: 300.000 € Ένα υπερυψωμένο ισόγειο 82 τ.μ στην καρδιά του Κολωνακίου με 2 υπνοδωμάτια, 1 σαλόνι 1 κουζίνα, 1 μπάνιο. Το 2018 έχει ανακαινισθεί το μπάνιο και η κουζίνα. Διαθέτει εσωτερικούς αποθηκευτικούς χώρους, τα πατώματα είναι ξύλινα και η θέρμανση του είναι κεντρική αερίου. Βρίσκεται σε μια εξαιρετική τοποθεσία κοντά στο κέντρο του Κολωνακίου, κοντά σε σούπερ μάρκετ και πλησίον στάσης μετρό Ευαγγελισμού.	3.658,54	1,10	0,95	1,10	1,05	0,95	4.194,97	https://www.spiti24.gr/6146784
3	101,00	Κολωνάκι, ακριβώς πάνω από την πλατεία Δεξαμενής το ακίνητο αν και είναι χαμηλός όροφος επωφελείται από την κλίση του εδάφους και είναι πραγματικά φωτεινό. Ο μεγάλος εξωτερικός χώρος διοχετεύει το φως του ήλιου σε όλα τα δωμάτια με θέα στο πίσω μέρος, το σαλόνι και τα 2 υπνοδωμάτια. Η κουζίνα που κοιτάζει προς την πρόσοψη αποκτά αρκετό φυσικό φως επίσης χάρη σε ένα μεγάλο παράθυρο στο κεντρικό σετ (πάνω από τον νεροχύτη). Το σαλόνι αποτελείται από 2 μέρη και τα δύο έχουν πρόσβαση στην πίσω αυλή όπου σχηματίζει ένα τετράγωνο σχήμα αρκετά ευρύχωρο για να δημιουργήσει ένα άνετο εξωτερικό αίθριο. Υπάρχει ένα κυρίως μπάνιο, ένα WC επισκεπτών και ένα πλυσταριό δίπλα στην κουζίνα και μια επιπλέον αποθήκη/ντουλάπα πολύ πρακτική. Έχει ανακαινιστεί πλήρως το 2017 και απολαμβάνει μεγάλη αυτονομία από το υπόλοιπο κτήριο, εκτός από την ανεξάρτητη διαχείριση της θέρμανσής του μέσω φυσικού αερίου η μονάδα έχει και τη δική της κύρια είσοδο.	3.762,38	1,05	1,00	1,05	1,05	0,95	4.137,65	https://www.spiti24.gr/97596014
4	98,00	Κωδικός ακινήτου: 4-2099 - Κολωνάκι - Λυκαβηττός Κολωνάκι ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα ισόγειο συνολικής επιφάνειας 98 τ.μ. . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1978 και διαθέτει θέα σε ανοιχτό ορίζοντα, κουφώματα αλουμινίου, μωσαϊκό πάτωμα, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, σκαλιά εισόδου, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα - Τιμή: 340.000 € Πρόκειται για διαμέρισμα Υπερηψωμενο Ισογειου στο κέντρο της Αθήνας δίπλα από την κεντρική αγορά του Κολωνακίου	3.469,39	1,10	1,00	1,25	1,05	0,95	4.758,48	https://www.spiti24.gr/94224592

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				ΑΝΑΓΩΓΕΣ						ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
5	105,00	Κωδ: 106583 - Κολωνάκι ΠΩΛΕΙΤΑΙ Διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 105 τ.μ. Ισόγειο . Αποτελείται από 2 Υπνοδωμάτια, Σαλόνι, Κουζίνα, Μπάνιο και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1964 και ανακαινίστηκε το 2017. Διαθέτει θέρμανση Κεντρική - Αέριο, Θέα σε Δρόμος, Κουφώματα Αλουμινίου, Ενεργειακή Κλάση: Α, Πόρτα Θωρακισμένη, Ανελκυστήρα, Πρόσβαση ΑΜΕΑ, Αποθήκη 7 τ.μ., Τζάκι, Α/C, Συναγερμό, Ηλ. Συσκευές, Τέντες, Σίτες, Διπλά τζάμια, Ηλιακό θερμοσίφωνα, Δορυφορική κεραία, Μέσα μηνιαία κοινόχρηστα: 30., Νυχτερινό ρεύμα, Ανοιχτωσιά, Μπαλκόνια 10 τ.μ. Απόσταση από αεροδρόμιο 35 χλμ. Απόσταση από μετρό 900 μ. - Τιμή: 420.000 €.	3.619,05	1,20	1,00	1,05	1,00	0,95	4.332,00	https://www.spiti24.gr/1537512?position=7
	97,20	**ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ (€/m2)**	**3.701,87**						**4.364,42**	
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m2)									**102,50**	
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)									**447.352,66**	

Επομένως, οι εύλογες αξίες του ακινήτων προσδιορίζονται ως εξής:

Προκύπτει τελικά αξία ακινήτου στην σημερινή του κατάσταση, στρογγυλοποιημένη 447.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία μονάδας περίπου 4.365€/m2 και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα.

Για τον επιμερισμό της συνολικής αξίας σε αξίας γης και αξίας κτιρίου, για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης και μόνο, χρησιμοποιείται η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την οποία προκύπτει:

Εύλογη αξία γης	273.000€
Εύλογη αξία κτιρίου	174.000€
Συνολική εύλογη αξία	447.000€

Η προτεινόμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του κτιρίου, προκειμένου για τον καθορισμό των ετήσιων αποσβέσεων προσδιορίζεται σε 25 έτη.

➢ Διαμέρισμα έκτου ορόφου σε κτίριο επί της οδού Κόνωνος αρ. 131 στο Δήμο Βύρωνα Αττικής

Αντικείμενο έκθεσης

Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας ενός ακινήτου - οριζόντιας ιδιοκτησίας 6ου ορόφου, με χρήση διαμερίσματος κατοικίας συνολικής επιφάνειας 101,35m2, με θέση στάθμευσης ισογείου pilotis 12,25m2, το οποίο βρίσκεται σε κτίριο διαμερισμάτων, επί της οδού Κόνωνος αρ.131 στο Δήμο Βύρωνα, της Περιφέρειας Αττικής.

Σημερινή κατάσταση

Η σημερινή κατάστασή του ακινήτου είναι καλή και η συντήρηση του επίσης καλή.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης του Δήμου Βύρωνα και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Θεωρούμε την πολυκατοικία νομίμως υφιστάμενη και ότι το ακίνητο δεν έχει πολεοδομικές υπερβάσεις και είναι άμεσα μεταβιβάσιμο. Έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο Ν.4178/2013. Έχουν «τακτοποιηθεί» με το Ν.4178/2013 αυθαίρετη κατασκευή κουζίνας επιφάνειας 15,35m2 και αυθαίρετη κατασκευή ξύλινου στεγάστρου στον εξώστη.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο φέρεται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον Κίμωνα Ευαγγελάτο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Νομικό καθεστώς

Σημειώνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος τίτλων από τον υπογράφοντα εκτιμητή. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία δεν προκύπτουν βάρη επί του ακινήτου. Θεωρούμε ότι το ακίνητο δεν έχει νομικά «κωλύματα» και ότι είναι άμεσα μεταβιβάσιμο. Γενικό συμπέρασμα Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι

πρόκειται για οροφοδιαμέρισμα 6ου ορόφου, σε εσοχή, μεσαίου μεγέθους, παλαιότητας περί τα 35 έτη, καλής ποιότητας κατασκευής, σε καλή κατάσταση, που εξυπηρετείται από θέση στάθμευσης στην pilotis και μικρή αποθήκη στο δώμα και βρίσκεται σε κεντρική περιοχή του Δήμου Βύρωνα.

Έρευνα αγοράς

Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία στην παρούσα έκθεση είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
1	105,00	Βύρωνας, Ανάληψη, πωλείται Διαμέρισμα 105τ.μ. 5ος όροφος κατασκευής 1980 Ανακαινισμένο , αποτελείται από 1 σαλόνι 3 υπνοδωμάτια 1 κουζίνα 1 μπάνιο, κοντά σε super market, Στάση Λεωφορείου, με θέα : Απεριόριστη, η κατάστασή του είναι : Άριστη κατάσταση. Η θέρμανσή του είναι αυτόνομη με Φυσικό Αέριο ,κλιματισμό . Επίσης διαθέτει ,ηλιακό θερμοσίφωνα , αποθηκευτικό χώρο , πόρτα Ασφαλείας , Βεράντες , Ασανσέρ , Τέντες , επιτρέπονται τα κατοικίδια .. Τιμή (255000€)	2.428,57	1,05	1,00	0,90	1,05	0,95	2.289,26	https://www.spiti24.gr/98275791
2	118,00	Βύρωνας, Ανάληψη, τεσσάρι οροφοδιαμέρισμα 118 τ.μ. 6ου ορόφου. Μεγάλη ανεξάρτητη φωτεινή κουζίνα Μεγάλο φωτεινό σαλόνι στην πρόσοψη με τζάκι Λουτρό φωτεινό με παράθυρο και w.c. Τρία υπνοδωμάτια με δρύινο πάτωμα και ντουλάπα Κεντρική Θέρμανση με πετρέλαιο και κλιματισμός Καινούριες τέντες και αλουμίνια με μονό τζάμι Μεγάλες βεράντες 70 τ.μ. Πόρτα ασφαλείας	1.949,15	1,00	1,05	1,05	1,10	0,95	2.245,64	https://www.spiti24.gr/98710130?position=14
3	99,00	Προς Πώληση Ρετιρέ, Βύρωνας, Νέο Παγκράτι, 99 τ.μ., 5ος Όροφος, 2 Υ/Δ, 1 Μπάνιο/α, 1 Κουζίνα/ες, 1 Σαλόνι/α, Δάπεδα: Παρκέ, Κουφώματα: Αλουμινίου, Έτος κατασκευής: 1974, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Ε, Χαρακτηριστικά: Πόρτα Ασφαλείας, Αποθήκη, Διπλά Τζάμια, Βεράντες, Ρετιρέ, Ηλιακός, Ανακαινισμένο 2011, Κεντρική - Πετρέλαιο Θέρμανση, Τιμή: 270.000€. ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ: ΒΕΛΟΝΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ,	2.727,27	1,00	1,00	0,85	1,10	0,95	2.422,50	https://www.spiti24.gr/98241249?position=13

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ (m²)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΟΡΟΦΟΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / m²	
4	91,00	Νέο Παγκράτι, Πώληση, Διαμέρισμα, Μπάνια: 1, Εμβαδόν: 91 τ.μ., Δωμάτια: 2, Έτος κατασκευής: 1974, Για φοιτητές, Τιμή: 185000, Βεράντα, Ασανσέρ, Επιπλωμένο, Πόρτα ασφαλείας, Αποθήκη, Όροφος: 5ος, Κατάλληλο για Επαγγ. Χρήση, Πρόσοψης, Επιτρέπονται κατοικίδια, Ανακαινισμένο 2017, Τέντα, Κουζίνες: 1, Κουφώματα: Αλουμινίου, Τύπος δαπέδων: Μάρμαρο, Επιφάνεια οικοπέδου: 450 τ.μ., Θέρμανση: Κεντρική θέρμανση, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο, Πρόσβαση από: Άσφαλτο, Ζώνη: Οικιστική ζώνη, Ενεργειακή κλάση: Σε Εξέλιξη, Προσανατολισμός: Ανατολικομεσημβρινός, Ρεύμα: Τριφασικό, Έτος Ανακαίνισης: 2017, Απόσταση απο θάλασσα: 12000	2.032,97	1,05	1,00	0,85	1,20	0,95	2.068,44	https://www.spiti24.gr/9967443 6?position=8
5	128,00	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: #1700 | ΒΥΡΩΝΑΣ, ΝΕΟ ΠΑΓΚΡΑΤΙ: ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΗ ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 128Τ.Μ. ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ ΣΤΟΝ 5ο ΟΡΟΦΟ ΜΕ ΑΣΑΝΣΕΡ 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ. ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ 3 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ, 1 ΚΟΥΖΙΝΑ, 1 ΣΑΛΟΝΙ, ΚΑΙ 2 ΜΠΑΝΙΑ. ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΗ ΤΟ 1989, ΒΑΜΜΕΝΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΩΡΑΙΑ ΘΕΑ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΜΕ ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ (ΚΑΛΥΜΜΕΝΗ) ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ, ΔΑΠΕΔΑ ΑΠΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΤΕΝΤΕΣ, ΣΙΤΕΣ, ΗΛΙΑΚΟ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΧΕΙ ΤΗΝ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΧΩΡΩΝ: ΠΕΜΠΤΟΣ ΟΡΟΦΟΣ 75Τ.Μ. ΕΚΤΟΣ ΟΡΟΦΟΣ 53Τ.Μ. ΕΙΝΑΙ ΙΔΑΝΙΚΗ ΓΙΑ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΕΣ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ: ΘΥΡΟΤΗΛΕΟΡΑΣΗ, ΜΠΟΙΛΕΡ , ΠΑΤΑΡΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ .	2.460,94	1,05	1,00	0,80	1,20	0,95	2.356,59	https://www.spitogatos.gr/agagelia/1114818339
	108,20	**ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ (€/m2)**	**2.319,78**						**2.276,49**	
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m2)									**101,35**	
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)									**230.722,09**	

Επομένως, οι εύλογες αξίες του ακινήτων προσδιορίζονται ως εξής:

Προκύπτει τελικά αξία ακινήτου στην σημερινή του κατάσταση, στρογγυλοποιημένη 231.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία μονάδας περίπου 2.276€/m2 και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα.

Για τον επιμερισμό της συνολικής αξίας σε αξίας γης και αξίας κτιρίου, για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης και μόνο, χρησιμοποιείται η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την οποία προκύπτει:

Εύλογη αξία γης	69.000€
Εύλογη αξία κτιρίου	162.000€
Συνολική εύλογη αξία	231.000€

Η προτεινόμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του κτιρίου, προκειμένου για τον καθορισμό των ετήσιων αποσβέσεων προσδιορίζεται σε 25 έτη.

➢ Έξι υπόγειες θέσεις στάθμευσης σε κτίριο επί της οδού Δηλβόη αρ.9 στο Δήμο Βύρωνα Αττικής

Αντικείμενο έκθεσης

Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας έξι (6) οριζόντιων ιδιοκτησιών - θέσεων στάθμευσης υπογείου, με επιφάνεια 10,00m2, έκαστη, οι οποίες βρίσκονται σε κτίριο διαμερισμάτων, επί της οδού Δηλβόη αρ.9 στο Δήμο Βύρωνα, της Περιφέρειας Αττικής.

Σημερινή κατάσταση

Η σημερινή κατάστασή των χώρων είναι πολύ καλή.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης του Δήμου Βύρωνα και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Θεωρούμε την πολυκατοικία νομίμως υφιστάμενη και ότι το ακίνητο δεν έχει πολεοδομικές υπερβάσεις και είναι άμεσα μεταβιβάσιμο.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ακίνητο φέρεται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον Κίμωνα Ευαγγελάτο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Νομικό καθεστώς

Σημειώνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος τίτλων από τον υπογράφοντα εκτιμητή. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία δεν προκύπτουν βάρη επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών. Θεωρούμε ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν έχουν νομικά «κωλύματα» και ότι είναι άμεσα μεταβιβάσιμες.

Γενικό συμπέρασμα

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι πρόκειται για έξι (6) οριζόντιες ιδιοκτησίες – θέσεις στάθμευσης του Α΄ υπογείου, σε πολυκατοικία, η οποία έχει παλαιότητα 20 έτη και βρίσκεται σε πυκνοδομημένη περιοχή του Δήμου Βύρωνα, που παρουσιάζει υψηλής στάθμης αξίας για θέσεις στάθμευσης.

Έρευνα αγοράς

Ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία στην παρούσα έκθεση είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΑΝΑΓΩΓΕΣ					ΠΗΓΗ
Α/Α	ΘΕΣΕΙΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/θέση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤ ΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / θέση	
1	1,00	ΒΥΡΩΝΑΣ ΝΕΟ ΠΑΓΚΡΑΤΙ κλειστός χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 12 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, κατασκευή 1998, τιμή 22.000€	22.000,00	1,00	0,95	1,05	0,88	0,95	18.346,02	https://www.spiti24.gr/94490448?position=2
2	1,00	ΒΥΡΩΝΑΣ Ανάληψη. Αγορά, υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτοκινήτου, 12 τ.μ., 1 θέσης, υπόγειο, ηλεκ. πόρτα, κατασκευή 1994, στην οδό Μικράς Ασίας 61-63 υπόγειο πάρκιν. λόγω ότι δεν υπάρχουν πολλά πάρκιν οι τιμές είναι ψηλές και δεν αλλάζουν. τιμή 27.000€. 10:00-21:00	27.000,00	1,05	0,95	1,05	0,88	0,90	22.397,07	https://www.spiti24.gr/98218218?position=5
3	2,00	Βύρωνας , Νέα Ελβετία, πωλείται υπόγεια θέση πάρκινγκ 28.9 τμ με ηλεκτρική πόρτα και remote control, κατασκευής 1998	17.500,00	1,15	0,90	1,05	0,92	0,95	16.621,84	https://www.spiti24.gr/98180736?position=7
4	4,00	Βύρωνας, Νέα Ελεβετία, τέσσερις θέσεις στάθμευσης σε υπόγειο πάρκινγκ, κατασκευής 2005	12.500,00	1,35	1,00	1,00	0,96	0,95	15.390,00	https://www.spiti24.gr/94110191?position=3

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				ΑΝΑΓΩΓΕΣ						ΠΗΓΗ
Α/Α	ΘΕΣΕΙΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/θέση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤ ΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ € / θέση	
5	2,00	ΑΘΗΝΑ, ΒΥΡΩΝΑΣ, Υπόγειο Πάρκινγκ, σε πολυκατοικία κατασκευής 1997, ο χώρος είναι ενιαίος χωρίς κολώνες Ενεργειακή κλάση: Δ. κωδικός ακινήτου: 44532	21.500,00	1,00	0,90	1,05	0,96	0,95	18.529,56	https://www.spiti24.gr/9898963 4?position=2
		ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ (€/m2)	**20.100,00**						**18.256,90**	
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m2)									**6,00**	
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)									**109.541,39**	

Επομένως, οι εύλογες αξίες του ακινήτων προσδιορίζονται ως εξής:

Προκύπτει τελικά αξία ακινήτου στην σημερινή του κατάσταση, στρογγυλοποιημένη 110.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία μονάδας περίπου 18.300€/θέση και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα.

Για τον επιμερισμό της συνολικής αξίας σε αξίας γης και αξίας κτιρίου, για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης και μόνο, χρησιμοποιείται η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την οποία προκύπτει:

Εύλογη αξία γης	20.000€
Εύλογη αξία κτιρίου	90.000€
Συνολική εύλογη αξία	110.000€

Η προτεινόμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του κτιρίου, προκειμένου για τον καθορισμό των ετήσιων αποσβέσεων προσδιορίζεται σε 40 έτη.

Μιχάλης Παπάζογλου

Α.Μ. ΕΛΤΕ: 1642

Χρήστος Πιτσούνης

Α.Μ. ΕΛΤΕ: 2982