Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.03.11 14:24:12 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,11/03/2024
Αριθ. Πρωτ.:3239213

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΝΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΝΙΑ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **006221601000**.

Την **11/03/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4053188**, η από 26/02/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρο 101 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

GLPVALUES
CHARTERED SURVEYORS

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

αγοραίας αξίας ακινήτου
(διαμπερές οικόπεδο)
επί των οδών
Κλεισθένους 213 και Ερμού 4
στον Γέρακα
Δ.Ε. Γέρακα, Δήμος Παλλήνης
Π.Ε. Ανατολικής Αττικής

RICS
the mark of property professionalism worldwide

ΚΑΤ' ΕΝΤΟΛΗ: κ. ΙΩΑΝΝΗ ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΥ

Αθήνα, Φεβρουάριος 2023

GLP/VSECTOR/AA-2024/12021

Προς:
κύριο Ιωάννη Ζαχαρόπουλο
Κλεισθένους 192
Γέρακας 153 44

26 Φεβρουαρίου 2024

ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟ), ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΚΛΕΙΣΘΕΝΟΥΣ 213 ΚΑΙ ΕΡΜΟΥ 4 ΣΤΟΝ ΓΕΡΑΚΑ, Δ.Ε. ΓΕΡΑΚΑ, ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ, Π.Ε. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Αξιότιμε κύριε Ζαχαρόπουλε

Η μελέτη εκτίμησης που ακολουθεί έχει συνταχθεί έπειτα από την 22/02/2024 εντολή σας και αφορά στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου που βρίσκεται στην πιο πάνω θέση, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις **26/02/2024**.

Για την εκτίμηση της αξίας του εν λόγω ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος σύμφωνα με τα πρότυπα που ορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών της Μεγάλης Βρετανίας (RICS) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020).

Ο τρόπος υπολογισμού της αγοραίας αξίας εμφανίζεται αναλυτικά στο κεφάλαιο 4 «Αποτελέσματα».
Η επιφάνεια του υπό εκτίμηση ακινήτου και η αγοραία αξία αυτού, παρατίθενται στον κάτωθι πίνακα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδος (€/ τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Διαμπερές οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο επί των οδών Κλεισθένους και Ερμού **Ανηγμένος Σ.Δ. 0,70**	1.035,40	440,00	455.576,00

Η αγοραία αξία του ακινήτου, σύμφωνα με την προκείμενη μέθοδο, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις **26/02/2024** ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε:

456.000,00 € (Τετρακόσιες Πενήντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)

Με εκτίμηση,

ΕΛΙΣΑΒΕΤ Ε. ΣΤΡΑΤΗ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟΥ ΠΑΝ/ΜΙΟΥ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: 101452
ΑΡΥΒΒΟΥ 4 - 116 33 - ΑΘΗΝΑ - ΤΗΛ: 210 7514617
ΑΦΜ: 128274480 - ΔΟΥ: ΙΖ' ΑΘΗΝΑΣ

rev TM Recognised European Valuer
Elisavet Strati
REV-GR/AVAG/2023/48
TEGoVA

Ελισάβετ Στράτη
Επικεφαλής Εκτιμητικού Τμήματος
GLP VALUES A.E.

Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων, REV
(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ : 660)

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Α. ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΑΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 98930
Μητροπόλεως 32 - Βέροια, Τηλ.: 23310 23427
Α.Φ.Μ.: 086179053 - Δ.Ο.Υ.: ΒΕΡΟΙΑΣ

rev TM Recognised European Valuer
Anastasios Marios Chatzisavvas
REV-GR/AVAG/2021/8
TEGoVA

Χατζησάββας Αναστάσιος –Μάριος

Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV
(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ :230)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ....5
1.1 Στοιχεία Εντολής....5
1.2 Γενικοί Όροι – Παραδοχές....6
2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....9
2.1 Πηγή Άντλησης Δεδομένων....9
2.2 Αυτοψία....9
2.3 Στοιχεία Περιοχής....9
2.4 Περιγραφή Ακινήτου....10
2.5 Δίκτυα και Παροχές....10
2.6 Περιβαλλοντικά Θέματα....10
2.7 Πολεοδομικό Καθεστώς....10
2.8 Ταύτιση Ακινήτου....11
3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....12
3.1 Γενικά....12
3.2 Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method)....12
4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ....16
5. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ....17
5.1 Εντοπισμός Ακινήτου....17

1. ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

1.1 Στοιχεία Εντολής

Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας βάσει της από 22/02/2024 εντολής σας
Εντολέας	Ιωάννης Ζαχαρόπουλος Κλεισθένους 192, Γέρακας 153 44
Οδηγίες / Αντικείμενο	Η εύρεση της αγοραίας αξίας του υπό μελέτη ακινήτου όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις 18/05/2023
Βάση εκτίμησης	Αγοραία αξία
Ημερομηνία Αυτοψίας	Χωρίς αυτοψία (εκτίμηση από γραφείου)
Τύπος Ακινήτου	Οικόπεδο
Διεύθυνση Ακινήτου/ Συντεταγμένες	Κλεισθένους 213 και Ερμού 4 (θέση «Γαργηττός»), Δ.Ε. Πεντέλης, Γέρακας, Δ.Ε. Γέρακα, Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Τ.Κ. 15344 φ: 38.028102, λ: 23.851361 https://maps.app.goo.gl/1ijTWNoRSxRkChFWA
Σύντομη Περιγραφή Ακινήτου	Οικόπεδο διαμπερές, άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 1.035,40 τ.μ., περίπου τραπέζιου σχήματος, με πρόσωπο βορειοδυτικά 26,39 μ. επί της οδού Ερμού και νοτιοανατολικά 15,00 μ. επί της οδού Κλεισθένους
Καθεστώς Ιδιοκτησίας	Η αξία που δίδεται στην παρούσα αφορά στο 100% της κυριότητας του ακινήτου.

1.2 Γενικοί Όροι – Παραδοχές

Εκτιμητικά Πρότυπα

Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Valuation Standards and UK, Red Book January 2022 Edition).

Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest):

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου.

Επιβεβαίωση στοιχείων

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα εκτίμηση.

Επισημαίνεται παράλληλα ότι, αν και το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς, ενδέχεται να υπάρχουν κίνδυνοι οι οποίοι δεν μπορούν να προβλεφθούν.

Δημοσίευση

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να δημοσιευτεί ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων της παραπάνω μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο δημοσίευσης (εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κτλ) χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας.

Κανόνες Εχεμύθειας - Εμπιστευτικότητας

Η εταιρεία GLP Values A.E., μέλος της TCN Worldwide, προστατεύει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που της διαβιβάζονται με εχεμύθεια. Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτο πρόσωπο χωρίς τη συγκατάθεση της GLP Values A.E..

Παραδοχές

Για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου έχουν γίνει οι παρακάτω παραδοχές:

- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του και ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής Νομοθεσίας.
- Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο ή τα γειτονικά του δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στην αξία. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στο ακίνητο ή στο άμεσο περιβάλλον του, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλουμε ανάλογα την αξία.
- 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.
- Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.

Εάν κάποιο από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί. Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οποιεσδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνησή της.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υπόκειται στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των εντολέων. Ενεργήσαμε ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματα μας επί των αξιών. Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρούμε ως αληθή, ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Πηγή Άντλησης Δεδομένων

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί στα κάτωθι έγγραφα που τέθηκαν στη διάθεσή μας:

- Τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αναστάσιου Γ. Μουντανέα, με ημερομηνία 02/2024
- Κτηματολογικό φύλλο για το οικόπεδο (ΚΑΕΚ 050392155006)
- Συμβόλαιο υπ' αριθμ. 57.370/08-02-2023 (περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης αστικού ακινήτου) της Συμβ. Αθηνών Μελπομένης Αθ. Μπαρλαμά

2.2 Αυτοψία

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία.

2.3 Στοιχεία Περιοχής

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Κλεισθένους και Ερμού, στη θέση «Γαργηττός» του Γέρακα, Δ.Ε. Γέρακα του Δήμου Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής.

Ο Γέρακας είναι δημοτική κοινότητα και έδρα του Δήμου Παλλήνης της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής. Αναπτύσσεται στο βορειοανατολικό άκρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας. Η οικιστική του ανάπτυξη άρχισε στα τέλη της δεκαετίας του '90, οπότε και αναγνωρίζεται ως Δήμος. Κατά την πρώτη δεκαετία του 21ου αιώνα η περιοχή εξακολουθεί να οικοδομείται. Με τη διέλευση δε της Αττικής Οδού και του μετρό, άλλαξε άρδην χαρακτήρα, σε αστική περιοχή των Αθηνών. Χαρακτηριστικό είναι η δόμηση σε κτίρια χαμηλού ύψους, συνήθως με ανάπτυξη συγκροτημάτων μεζονετών που ωφελούνται από πρασιές ή κήπους. Οι εμπορικές δραστηριότητες συγκεντρώνονται στους κεντρικούς οδικούς άξονες. Ο πληθυσμός της περιοχής ανέρχεται σε 29.939 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011, η δε έκταση σε 11 τ.χλμ. Γνωστές συνοικίες του Γέρακα είναι ο Γαργηττός, ο Σταυρός και η Μπαλάνα.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι διαμπερές και βρίσκεται επί των οδών Κλεισθένους 213 και Ερμού 4. Εντοπίζεται σε απόσταση περ. 700 μ. βορείως της Αττικής Οδού και 2 χλμ. βορείως της Λεωφ. Μαραθώνος. Η οδός Κλεισθένους συνδέει την ευρύτερη περιοχή του Σταυρού Αγίας Παρασκευής με την οδό Αναπαύσεως στους πρόποδες της Πεντέλης και τις περιοχές των Βριλησσίων και της Π. Πεντέλης. Στην περιοχή επικρατούν μεικτές χρήσεις οικιστικές (κυρίως μαιζονέτες κατασκευής των τελευταίων 20 ετών)

και κατά τόπους εμπορικές/γραφειακές, ιδιαίτερα επί της οδού Κλεισθένους και δυτικότερα επί της οδού Ηρακλείτου, που αποτελούν και τους κεντρικούς οδικούς άξονες.

2.4 Περιγραφή Ακινήτου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το υπό εκτίμηση αφορά σε διαμπερές οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, με επιφάνεια 1.035,40 τ.μ. Το οικόπεδο είναι περίπου τραπέζιου σχήματος, με πρόσωπο βορειοδυτικά 26,39 μ. στην οδό Ερμού και νοτιοανατολικά 15,00 μ. στην οδό Κλεισθένους.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το οικόπεδο βρίσκεται στο Ο.Τ. 768 (περιοχή "Γαργηττός ΙΙ") και υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και σε χρήμα. Η πράξη εφαρμογής έχει κυρωθεί με την υπ' αριθμόν 12.227/3.182/19-9-97 Απόφαση Νομ. Ανατ. Αττικής. Η ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου και έχει ΚΑΕΚ 050392155006. Επιπλέον, σύμφωνα με τον τίτλο, το ακίνητο είναι η τελικώς αποδιδόμενη ιδιοκτησία μετά από την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως και *υπόκειται σε εισφορά σε χρήμα*.

Βάσει της επισκόπησης μέσω των χαρτών google (street view) με ημερομηνία λήψης 06/2022, διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο είναι αδόμητο, γενικά επίπεδο και περιφραγμένο, φέρει δε χαμηλή βλάστηση και μερικές διαμορφώσεις επί του εδάφους από προηγούμενη εγκατάσταση.

2.5 Δίκτυα και Παροχές

Το υπό εκτίμηση ακίνητο δύναται να εξυπηρετηθεί από τις βασικές παροχές κοινής ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, τηλεφωνική σύνδεση κλπ.).

2.6 Περιβαλλοντικά Θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα επί του ακινήτου προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα ρύπανσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και ως εκ τούτου υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

2.7 Πολεοδομικό Καθεστώς

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία προκύπτει ότι το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ειδικότερα, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία 02/2024, οι όροι δόμησης έχουν ως εξής:

Γέρακας - περιοχή "Γαργηττός ΙΙ"
Δ/γμα Ρυμοτομίας 30-03-93 - ΦΕΚ 440Δ/4-5-93
Ε=600μ² - π=15μ.

Ε=180 μ² - π=8μ. (για τα οικόπεδα που προκύπτουν από την πράξη εφαρμογής-Αποφ.33572/Τ-3758/29-12-94)

Επιπλέον απαιτείται όπως: α) στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 μ² και ελάχιστη πλευρά 5 μ.

β) τα οικόπεδα να μην δημιουργήθηκαν κατά παράβαση των διατάξεων του από 22-6-1983 Π.Δ/τος (Δ'284).

ΤΟΜΕΑΣ Α

Σ.Δ.=0.80 (από 0-500 μ²) και 0.60 (από 500 μ² και άνω) - Απ.31903/Π-665/14-12-94)

Για τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν πρόσωπο στο Βασικό Οδικό Δίκτυο (οδός Κλεισθένους - Σταυρού Ελευσίνος) ο Σ.Δ. δίνεται ως άνω (ΦΕΚ 400Δ/29-4-03)

Κάλυψη=60% (από 0-500 μ²) και 40% (από 500 μ² και άνω)

Ύψος=9.00 μ.+2.00 μ. στέγη υποχρεωτική με κλίση εως 30% - Όχι pilotis - Αρχαιολογία

Χρήσεις γης: ΦΕΚ 316ΑΑΠ/11-10-2012

2.8 Ταύτιση Ακινήτου

Στο ακίνητο δεν δύναται να διενεργηθεί τεχνική ταύτιση δεδομένου ότι δεν έχει γίνει αυτοψία.

3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Γενικά

Σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK January 2022 edition), η Αγοραία/Εμπορική Αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως:

"*Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μία συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.*"

Η επιλογή της μεθόδου για την εκτίμηση της Εμπορικής Αξίας των ακινήτων γίνεται με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, όπως για παράδειγμα την παρούσα χρήση τους, τις κατασκευαστικές τους ιδιαιτερότητες, το περιβάλλον αγοράς κλπ. Οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων είναι αυτές των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative), της Εισοδηματικής Κεφαλαιοποίησης (Income Capitalization) ή Επενδυτικής μεθόδου, της Υπολειμματικής Αξίας (Residual) και του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost).

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του εν λόγω ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος σύμφωνα με τα πρότυπα που ορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών της Μεγάλης Βρετανίας (RICS) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

3.2 Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method)

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της εμπορικής και μισθωτικής αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές πρόσφατες μεταβιβάσεις και μισθώσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο.

Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο.

Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της εμπορικής ή μισθωτικής αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή μισθωμένων ακινήτων με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά του υπό εκτίμηση ακινήτου
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμούμενο
- Προσδιορισμός της αγοραίας ή μισθωτικής αξίας του ακινήτου

Η εγκυρότητα της μεθόδου στηρίζεται στην υπόθεση ότι υπάρχει σχέση μεταξύ αντίστοιχων εγκαταστάσεων με συγκρίσιμα χαρακτηριστικά και των αγοραίων ή μισθωτικών αξιών τους. Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται αφενός από τη διαθεσιμότητα δεδομένων για πωλήσεις ή μισθώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί και αφετέρου από τον αριθμό και το είδος των προσαρμογών που πρέπει να γίνουν έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες οι εγκαταστάσεις.

<u>Χαρακτηριστικά του όλου οικοπέδου</u>

Θέση : επί των οδών Κλεισθένους 231 και Ερμού 4, Γέρακας

Θέα : Τυπική

Προβολή: Διαμπερές

Επιφάνεια: 1.035,40 τ.μ.

Σχήμα: Επίμηκες τραπέζιο, με τεθλασμένη τη μία μακρά πλευρά, καλό λόγω μεγάλου μεγέθους

Σ.Δ. 0,80 (από 0-500 μ²) και 0,60 (από 500 μ² και άνω), ήτοι ανηγμένος Σ.Δ. 0,70

- ✓ Σε σχετικά κεντρικό σημείο, που γειτνιάζει με αδιαμόρφωτο χώρο και με εμπορικές χρήσεις
- ✓ Εμπορεύσιμη και αξιοποιήσιμη επιφάνεια
- ✓ Σε περιοχή γενικής κατοικίας
- ✓ Κενό κτισμάτων

<u>Συγκριτικά Στοιχεία</u>

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην εγγύς περιοχή του ακινήτου και κατόπιν έρευνας στο διαδίκτυο και συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, παρουσιάζουμε τις ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων με ίσο ή παρόμοιο Σ.Δ. και αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ					
α/α	**Περιγραφή**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Ζητούμενη τιμή (€)**	**Τιμή Μονάδος (€/ τ.μ.)**	**Πηγή**
1	**Γέρακας (Γαργηττός),** οικόπεδο 400 τ.μ., συντελεστής κάλυψης 50%, συντελεστής δόμησης 0,8, θέα, προσόψεως 18 μ., προσανατολισμός μεσημβρινός *Δημοσίευση αγγελίας 12/12/2022, τελευταία ενημέρωση 11/04/2023*	400,00	320.000,00	800,00	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ τηλ. 2130232510
2	**Γέρακας (Γαργηττός ΙΙ),** οικόπεδο 453 τ.μ., ιδανικό για την ανέγερση έως και δύο μεζονετών λόγω της μεγάλης πρόσοψής του (20 μ.) ή πολυκατοικίας διαμερισμάτων, κοντά σε αγορά και σχολεία και έχει εύκολη πρόσβαση σε Αττική Οδό και Μετρό Δουκίσσης Πλακεντίας (2.500 μ), συντελεστής δόμησης: 0,80 (κτίζει καθαρά 362 τ.μ. συν υπόγειο και κοιν. χώρους), συντελεστής κάλυψης 50% *Δημοσίευση αγγελίας 26/10/2023, τελευταία ενημέρωση 20/02/2024*	453,00	280.000,00	618,10	ESTAY τηλ. 6945872621
3	**Γέρακας (Γαργηττός),** οικόπεδο 320 τ.μ., χτίζει 256 τ.μ., ήσυχη περιοχή, θέα, επίπεδο, συντελεστής δόμησης 0.8, συντελεστής κάλυψης 0.6, προσανατολισμός βορειοανατολικός, μήκος πρόσοψης 14 μ. *Δημοσίευση αγγελίας 26/04/2023, τελευταία ενημέρωση 19/12/2023*	320,00	255.000,00	796,88	Golden Home τηλ. 2111041100
4	**Γέρακας (Γαργηττός),** οικόπεδο 600 τ.μ., συντελεστής δόμησης 0.80, συντελεστής κάλυψης 0.60 *Δημοσίευση αγγελίας 18/12/2023, τελευταία ενημέρωση 23/02/2024*	600,00	300.000,00	500,00	Geo AKT Realty τηλ. 2169003140
5	**Γέρακας (Γαργηττός),** οικόπεδο 530 τ.μ., Σ.Δ: 0,8, Σ.Κ: 60%, προσόψεως, επίπεδο, αμιγής κατοικία, πλησίον πάρκου *Δημοσίευση αγγελίας 30/03/2023, τελευταία ενημέρωση 22/02/2024*	530,00	400.000,00	754,72	Agentia τηλ. 2111995379
6	**Γέρακας,** οικόπεδο 1.500 τ.μ. σε ήσυχη περιοχή του Γέρακα με κλιμακωτό σ.δ. 0,85 και πρόσοψη - βάθος 28x53,5 *Δημοσίευση αγγελίας 01/02/2024, τελευταία ενημέρωση 21/02/2024*	1.500,00	780.000,00	520,00	ATTICA House τηλ. 2106008005
7	**Γέρακας (Γαργηττός),** οικόπεδο 600 τ.μ., Σ.Δ: 0,8, Σ.Κ: 0,6, κοντά στο Χαλάνδρι, πρόσοψη 11 μ. *Δημοσίευση αγγελίας 11/06/2021, τελευταία ενημέρωση 03/01/2024*	600,00	320.000,00	533,33	RE/MAX Properties Investment τηλ. 2106896940
Μέσος Όρος Ζητούμενων Τιμών (€/ τ.μ.)				**646,15**	

Για την προσαρμογή των ως άνω τιμών σε σχέση με το εκτιμώμενο, πραγματοποιήθηκαν αναγωγές ως προς την τοποθεσία-θέα, την προβολή, το μέγεθος, τον συντελεστή δόμησης, τη μορφολογία και το πρόσωπο/σχήμα, θεωρώντας ότι τυχόν διαφορά στην επιτρεπόμενη κάλυψη, όπου αυτή δεν διευκρινίζεται, δεν επηρεάζει ουσιαστικά τη σχετική δυνατότητα αξιοποίησης μεταξύ των ακινήτων.

<u>Συντελεστές αναγωγής</u>

Λόγω θέσης/θέας (τοποθεσία): από 0% έως ±5%, θεωρώντας πλεονεκτικότερα για οικιστική χρήση ή ανάπτυξη τα ακίνητα που διαθέτουν θέα ή βρίσκονται πλησίον πάρκων και πάντως σε μεγαλύτερη απόσταση από τις έντονες εμπορικές χρήσεις

Λόγω προβολής: ±5% για τα διαμπερή οικόπεδα έναντι των μεσαίων (ενός προσώπου)

Λόγω μεγέθους: από 0% έως ±10%, θεωρώντας ευμενέστερα προς αξιοποίηση τα οικόπεδα μεγαλύτερης επιφάνειας και γενικά >600 τ.μ., για το δεδομένο εύρος επιφανειών και για τα χαρακτηριστικά της περιοχής

Λόγω Σ.Δ.: ±5%, λαμβάνοντας υπ' όψιν τον ανηγμένο συντελεστή δόμησης και θεωρώντας ευμενέστερα προς αξιοποίηση τα ακίνητα με δυνατότητα μεγαλύτερης επιφάνειας δόμησης

Λόγω μορφολογίας: δεν εφαρμόζονται αναγωγές διότι το εκτιμώμενο και τα συγκριτικά είναι επίπεδα

Λόγω προσώπου και σχήματος: από 0% έως ±5%, αντιπαραβάλλοντας τόσο το πρόσωπο του εκτιμώμενου με το πρόσωπο των συγκριτικών (τα συγκριτικά Νο4 και Νο5 έχει θεωρηθεί ότι έχουν παρεμφερή γεωμετρία με το εκτιμώμενο), όσο και το σχήμα τους και θεωρώντας ευμενέστερα τα οικόπεδα με μικρό λόγο πλευρών

Ζητούμενη τιμή: από -15% έως -20% επί των ζητούμενων τιμών πώλησης σε όλα τα συγκριτικά στοιχεία, ποσοστό κατά τα οποία κρίνεται πως είναι χαμηλότερες οι πραγματικές τιμές στις οποίες λαμβάνουν χώρα οι πράξεις πώλησης οικοπέδων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή σε σχέση με τις αντίστοιχες ζητούμενες, στις περισσότερες περιπτώσεις και ανάλογα με τον χρόνο διάθεσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ															
Υπό εκτίμηση		**Γέρακας Κλεισθένους και Ερμού**		**Διαμπερές**		**1.035,40**		**0,7**		**Επίπεδο**		**26,39 μ. / 15,00 μ. x περ. 60 μ.**		**Ζητούμενη τιμή**	**Ανηγμένη τιμή (€/ τ.μ.)**
α/α	**Τιμή (€/ τ.μ.)**	**Τοποθεσία**		**Προβολή**		**Μέγεθος (τ.μ.)**		**Σ.Δ. (ανηγμένος)**		**Μορφολογία**		**Πρόσωπο και σχήμα**			
1	800,00	Καλύτερο	0,95	Προσόψεως	1,05	400,00	1,05	0,80	0,95	Επίπεδο	1,00	18 x 22	1,05	0,80	563,07
2	618,10	Παρόμοιο	1,00	Προσόψεως	1,05	453,00	1,05	0,80	0,95	Επίπεδο	1,00	20 x 22,5	0,95	0,85	440,22
3	796,88	Καλύτερο	0,95	Προσόψεως	1,05	320,00	1,10	0,80	0,95	Επίπεδο	1,00	14 x 22	0,95	0,85	564,84
4	500,00	Παρόμοιο	1,00	Προσόψεως	1,05	600,00	1,00	0,77	0,95	Επίπεδο	1,00	-	1,00	0,85	343,61
5	754,72	Καλύτερο	0,95	Προσόψεως	1,05	530,00	1,05	0,79	0,95	Επίπεδο	1,00	-	1,00	0,85	530,80
6	520,00	Παρόμοιο	1,00	Προσόψεως	1,05	1.500,00	1,00	0,67	1,05	Επίπεδο	1,00	28 x 53	1,00	0,85	310,95
7	533,33	Παρόμοιο	1,00	Προσόψεως	1,05	600,00	1,00	0,77	0,95	Επίπεδο	1,00	11 x 54	1,05	0,80	362,21
Μέσος όρος ανηγμένων τιμών (€/ τ.μ.)															**445,10**

Από την ανάλυση των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων, προκύπτουν τα εξής:

- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης παρεμφερών οικοπέδων κυμαίνονται από 500,00 €/τ.μ. έως 800,00 €/τ.μ., με το μέσο όρο στα 646,15 €/τ.μ.
- Οι τιμές πώλησης μετά τις αναγωγές κυμαίνονται από 310,95 €/τ.μ. έως 564,84 €/τ.μ., με το μέσο όρο στην τιμή των 445,10 €/τ.μ. ή **440 €/τ.μ.** στρογγυλοποιημένα

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

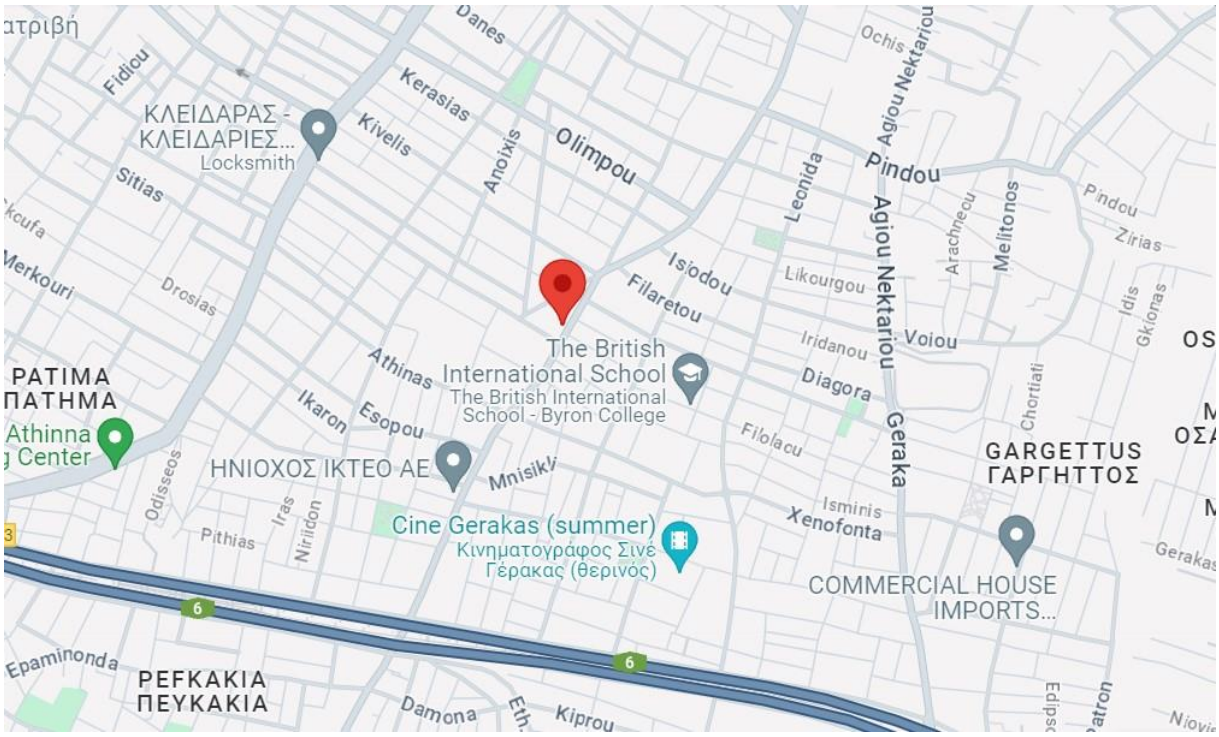
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδος (€/ τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Διαμπερές οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο επί των οδών Κλεισθένους και Ερμού **Ανηγμένος Σ.Δ. 0,70**	1.035,40	440,00	455.576,00

Η αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με τα παραπάνω, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις **26/02/2024**, ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε:

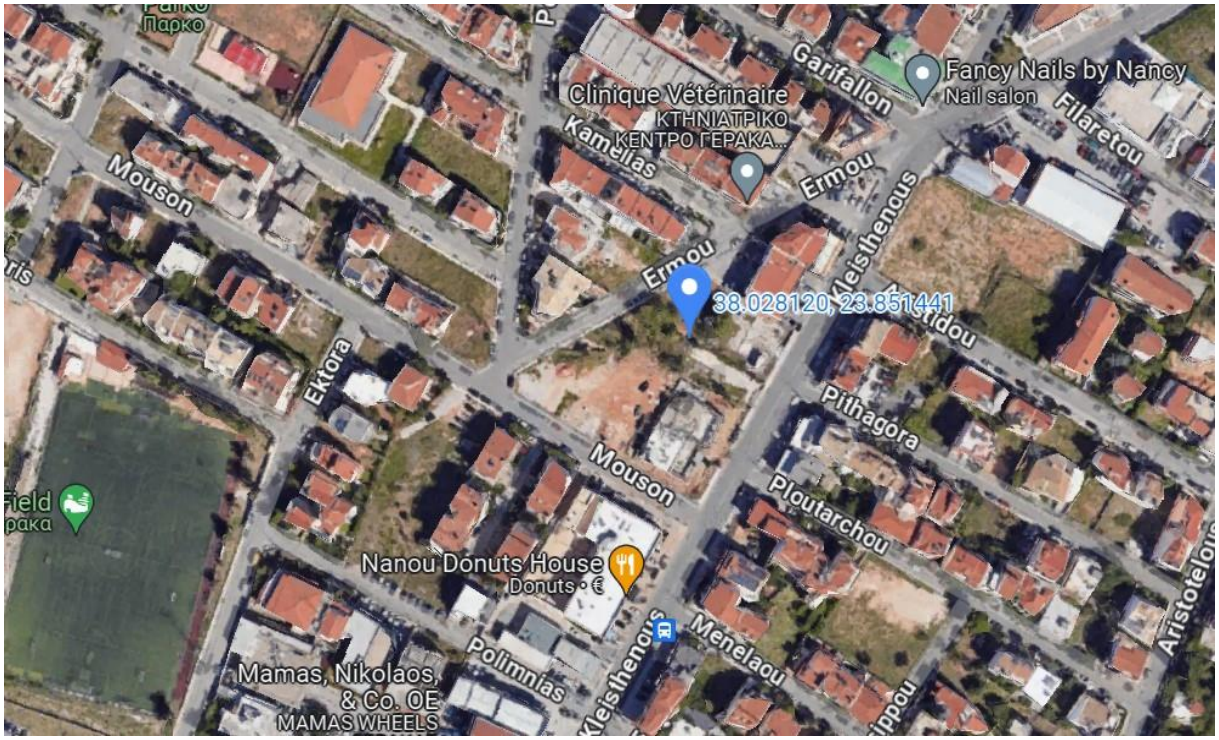
456.000,00 € (Τετρακόσιες Πενήντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)

5. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

5.1 Εντοπισμός Ακινήτου



Εικόνα 1: Θέση ακινήτου από χάρτη google maps



Εικόνα 2: Θέση ακινήτου από δορυφορική google maps