Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.11.20 14:48:16 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,20/11/2024

Αριθ. Πρωτ.:3480519

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **007262601000**.

Την **20/11/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4628534**, η από 14/11/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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.

14/11/2024

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α3) & (α4), ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (3) Γ' ΟΡΟΦΟΥ & ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (4) Δ' ΟΡΟΦΟΥ, ΘΕΣΗ "ΛΑΚΚΑ-ΜΑΝΙΑΤΙΚΑ", ΟΤ 222, ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΠΕΤΡΟΜΠΕΗ ΜΑΥΡΟΜΙΧΑΛΗ 78, Δ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΠΕ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

10 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3
   1.1 Ανάθεση 3
   1.2 Αυτοψία 3
   1.3 Μεθοδολογία & Δεδομένα της εκτίμησης 3
   1.4 Ορισμός αξίας 4
   1.5 Πρότυπα εκτίμησης 5
   1.6 Παραδοχές & Πηγές πληροφοριών 5
   1.7 Προσκομισθέντα στοιχεία 6
2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 6
3. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 7
4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 10
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   5.1 Επιλογή μεθοδολογίας εκτίμησης 10
   5.2 Κατάσταση τοπικής κτηματαγοράς 10
   5.3 Συγκριτικά Στοιχεία 11
   5.4 Προσδιορισμός εμπορικής αξίας ακινήτου 14
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 17

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Ανάθεση

Σύμφωνα με την εντολή σας, μας ανατέθηκε η εκτίμηση της Εμπορικής Αξίας των ακινήτων (αποθήκες υπογείου με στοιχεία (α3) και (α4), διαμέρισμα γ' ορόφου με στοιχεία (3) και διαμέρισμα δ' ορόφου με στοιχεία (4)), που βρίσκονται στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", στο ΟΤ 222, επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, του δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, θεωρώντας ως ημέρα της εκτίμησης (κρίσιμος χρόνος) στις 10/11/2024.

1.2 Αυτοψία

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο και η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε desktop.

1.3 Μεθοδολογία & Δεδομένα της εκτίμησης

Πραγματοποιήσαμε τη μελέτη εκτίμησης της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιώντας ως βάση της εκτίμησης τη **Μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.**

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

Σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, στοιχείων δηλαδή που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Ως εκ τούτου, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στις πραγματικές και στις ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της κτηματαγοράς στην περιοχή μελέτης.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, όπως η ακριβής του θέση, η πρόσοψη και προβολή του, η θέα, η ποιότητα κατασκευής, η απήχηση στην αγορά, κλπ., λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της Εμπορικής Αξίας και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προκύψει η μισθωτική ή κεφαλαιακή αξία του.

Τα στάδια αναλυτικά 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 «πανομοιότυπων» ακινήτων ή «πανομοιότυπων» ακινήτων που διατίθενται σήμερα στην αγορά.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

1.4 Ορισμός αξίας

Η **Εμπορική – Αγοραία Αξία (Market Value)** είναι η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί πώληση της ιδιοκτησίας τοις μετρητοίς και χωρίς περιορισμούς, κατά την χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου πωλητή / αγοραστή

β) Ότι πριν τη δικαιοπραξία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά, για τη συμφωνία της τιμής και τους όρους πώλησης, καθώς και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης,

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των αξιών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά την στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης,

δ) Ότι δε λαμβάνονται υπόψιν τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την απόκτηση του, και

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

1.5 Πρότυπα εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο Εγχειρίδιο Εκτιμήσεων που εκδίδεται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας (RICS), τα πρότυπα της Επιτροπής Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA).

1.6 Παραδοχές & Πηγές πληροφοριών

Κατά τη διαδικασία της παρούσας εκτίμησης υιοθετήσαμε μια σειρά από παραδοχές, ενώ βασιστήκαμε σε συγκεκριμένες πηγές πληροφοριών, σύμφωνα με τα παρακάτω :

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, όπως υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως που θα μπορούσε να επηρεάσει την εκτίμηση της πραγματικής εμπορικής του αξίας,

β) Δεν προχωρήσαμε σε αποτύπωση ή σχετικούς ελέγχους ώστε να διαπιστώσουμε την αντοχή του εδάφους και θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση ή δομικά και μορφολογικά μειονεκτήματα. Ομοίως θεωρήσαμε ότι δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά τις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης.

γ) Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

δ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης/αγοράς του ακινήτου. (Γενικά δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.)

ε) Δεν προχωρήσαμε σε καμία επιμέτρηση ή άλλου είδους ταυτοποίηση των επιφανειών του οικοπέδου και του κτιρίου και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα εμβαδά που προκύπτουν από τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.

στ) Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν έχουν ληφθεί υπόψη μισθωτικές δεσμεύσεις, βάρη, πρόστιμα, τέλη, πρόστιμα από νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, εισφορές κ.λ.π., εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο. Γενικά θεωρήθηκε ότι δεν υφίστανται οικονομικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας που εξετάζεται.

ζ) Το ακίνητο θεωρείται ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά (κενό), ανεξάρτητα από το υφιστάμενο καθεστώς ιδιοκτησίας ή μίσθωσης.

η) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου και έλεγχος της συσχέτισης μεταξύ της σημερινής κατάστασης και της κατάστασης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια.

θ) Υποθέτουμε ότι το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει συνήθη βαθμό συντήρησης για την παλαιότητά του.

1.7 Προσκομισθέντα στοιχεία

Τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν για το υπό μελέτη ακίνητο είναι τα παρακάτω:

1. Το Ε9/2024.
2. Η υπ' αριθμ. 11.727/09-10-2008 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Αντ. Παντελάκη.
3. Τα Κτηματολογικά φύλλα και αποσπάσματα των υπό εκτίμηση ακινήτων.

2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Τα εκτιμώμενα ακίνητα βρίσκονται στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", στο ΟΤ 222, επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, του δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς.

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, η οποία απέχει περίπου 150 μ. από το σταθμό του Μετρό Μανιάτικα, δίπλα στο 6ο δημοτικό σχολείο Πειραιά, κοντά και σε σχολικά

κτίρια άλλων βαθμίδων, είναι κυρίως οικιστική, με πολυκατοικίες 30ετίας, 20ετίας, αλλά και παλαιότερες και νεότερες. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν γραφεία, καταστήματα, σούπερ μάρκετ, πάρκα και άλλα.

3. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται σε πολυκατοικία εντός οικοπέδου εμβαδού 145,98 τ.μ., επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλης του Πειραιά, στο ΟΤ 222. Εμφαίνεται δε με τα περιμετρικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α στο από 11/2006 τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου, που έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμ. 11.727/09-10-2008 Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Αντ. Παντελάκη και συνορεύει βόρεια με πλευρά με στοιχεία Ε-Ζ μήκους 8,25 μ. με ιδιοκτησία Χριστίνας Μεσισκλή και εν μέρει με ιδιοκτησία Ε. Μπαλή, σε πλευρά με στοιχεία Γ-Δ μήκους 0,15 μ. με ιδιοκτησία αδελφών Περιορέλη ΟΕ και με πλευρά με στοιχεία (Η-Θ) μήκους 0,13 μ. με ιδιοκτησία Σουκάκου-Οικονομάκη, νότια σε πλευρά μήκους 8,30 μ. με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη πλάτους 10 μ., ανατολικά με πλευρά με στοιχεία Α-Θ-Η-Ζ συνολικού μήκους 17,95 μ. με ιδιοκτησία Σουκάκου-Οικονομάκη, και δυτικά με πλευρά με στοιχεία Β-Γ-Δ-Ε συνολικού μήκους 17,90 μ. με ιδιοκτησία αδελφών Περιορέλη ΟΕ.

Το οικόπεδο αυτό φέρει ΚΑΕΚ 051161420021 και έχει επιφάνεια σύμφωνα με το Κτηματολόγιο 146,43 τ.μ..

Σημειώνεται ότι η διαφορά της επιφάνειας του οικοπέδου κατά το Κτηματολόγιο και τον τίτλο κτήσης είναι μικρή και βρίσκεται εντός του επιτρεπόμενου ορίου απόκλισης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

Εντός του ως άνω περιγραφόμενου οικοπέδου υπάρχει πολυώροφη οικοδομή με υπόγειο, ισόγειο-πυλωτή, πέντε0 πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα. Η οικοδομή αυτή κατασκευάστηκε βάσει της υπ' αριθμ. 218/02-05-2007 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά.

Στην παρούσα, εκτιμώνται οι ακόλουθες οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- ✓ ***Αποθήκη υπογείου με στοιχεία (α-3) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/3:*** Πρόκειται για τη με στοιχεία (α-3) οριζόντια ιδιοκτησία-αποθήκη του υπογείου ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη υπογείου και ισογείου-πυλωτής της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο με είσοδο από τον κοινόχρηστο διάδρομο του υπογείου, έχει επιφάνεια 8,70 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 5/1000 εξ ' αδιαιρέτου που αντιστοιχούν σε 0,73 τ.μ. επί αυτού, και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου, με την υπό στοιχεία (α-4) αποθήκη του υπογείου, με έμπροσθεν άσκαφτο οικοπέδου-υπέδαφος προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με δεξαμενή, λεβητοστάσιο.

- ✓ ***Αποθήκη υπογείου με στοιχεία (α-4) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/4:*** Πρόκειται για τη με στοιχεία (α-4) οριζόντια ιδιοκτησία-αποθήκη του υπογείου ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη υπογείου και ισογείου-πυλωτής της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο με είσοδο από τον κοινόχρηστο διάδρομο του υπογείου, έχει επιφάνεια 10,06 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 5/1000 εξ ' αδιαιρέτου που αντιστοιχούν σε 0,73 τ.μ. επί αυτού, και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου, με την υπό στοιχεία (α-1) αποθήκη του υπογείου, με άσκαφτο οικοπέδου-υπέδαφος όμορης ιδιοκτησίας, με έμπροσθεν άσκαφτο οικοπέδου-υπέδαφος προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη και με την υπό στοιχεία (α-3) αποθήκη υπογείου.

- ✓ ***Διαμέρισμα γ' πάνω από το ισόγειο ορόφου με στοιχεία (3) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/6:*** Πρόκειται για τη με στοιχεία (3) οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα του γ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη γ', δ', ε' ορόφου και δώματος, της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται δε από διάδρομο, κουζίνα, καθιστικό, ένα υπνοδωμάτιο, λουτρό, ημιϋπαίθριο χώρο προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έναν εξώστη προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, έχει επιφάνεια 60,76 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 195/1000 που αντιστοιχούν σε 27,47 τ.μ. εξ αδιαιρέτου και ορίζεται γύρωθεν με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με την όμορη ιδιοκτησία, το κεντρικό κλιμακοστάσιο, το φρέαρ ανελκυστήρα, τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και με την όμορη ιδιοκτησία.

Σημειώνεται ότι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος ανήκει κατά αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία (Σ1) "ανοιχτός" χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής που αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, επιφάνειας 10,13 τ.μ., ο οποίος συνορεύει με ελεύθερο χώρο πυλωτής, με έμπροσθεν πρασιά του οικοπέδου και εν συνεχεία με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με όμορη ιδιοκτησία, με μηχανισμό εξαερισμού λεβητοστασίου, με κεντρική είσοδο πολυκατοικίας και με την υπό στοιχεία (Σ2) "ανοιχτή" θέση στάθμευσης.

- ✓ ***Διαμέρισμα δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου με στοιχεία (4) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/9:*** Πρόκειται για τη με στοιχεία (4) οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα του δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη γ', δ', ε' ορόφου και δώματος, της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται δε από διάδρομο, κουζίνα, καθιστικό, ένα υπνοδωμάτιο, λουτρό, ημιϋπαίθριο χώρο προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έναν εξώστη προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, έχει επιφάνεια 60,76 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 195/1000 που αντιστοιχούν σε 27,47 τ.μ. εξ αδιαιρέτου και ορίζεται γύρωθεν με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με την όμορη ιδιοκτησία, το κεντρικό κλιμακοστάσιο, το φρέαρ ανελκυστήρα, τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και με την όμορη ιδιοκτησία.

Σημειώνεται ότι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος ανήκει κατά αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία (Σ2) "ανοιχτός" χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής που αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, επιφάνειας 10,13 τ.μ., ο οποίος συνορεύει με ελεύθερο χώρο πυλωτής, με έμπροσθεν πρασιά του οικοπέδου και εν συνεχεία με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με την υπό στοιχεία (Σ1) "ανοιχτή" θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με κεντρική είσοδο οικοδομής.

Ως έτος κατασκευής των ακινήτων λαμβάνεται το 2007 (βάσει του Ε9/2024 που προσκομίσθηκε).

4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου του Πειραιά και συγκεκριμένα στο ΟΤ 222, στον Τομέα V (ΦΕΚ 349/Α/29-09-1932, ΦΕΚ 129/Δ/30-10-1961, 228/Δ/08-11-1971 και 359/Δ/18-07-1978).

Συγκεκριμένα, οι όροι δόμησης και αρτιότητας στην περιοχή του ακινήτου, είναι οι ακόλουθοι:

- Εμβαδόν κατά κανόνα αρτιότητας: 100 τ.μ. & πρόσωπο: 8 μ.
- Συντελεστής Δόμησης: 2,6
- Συντελεστής Κάλυψης: 60%
- Αριθμός ορόφων: 7

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 Επιλογή μεθοδολογίας εκτίμησης

Δεδομένης της ύπαρξης διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων πώλησης ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με τα υπό εκτίμηση διαμερίσματα και τις εκτιμώμενες αποθήκες, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται στην αποτίμηση των εν λόγω ακινήτων.

5.2 Κατάσταση τοπικής κτηματαγοράς

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία των ακινήτων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στη διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές/ αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης.

Η προσφορά διαμερισμάτων στην ευρύτερη περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων είναι επαρκής, ενώ υπάρχει και αρκετή ζήτηση. Η προσφορά αποθηκών είναι πιο περιορισμένη και δεν υπάρχει αρκετή ζήτηση. Από την έναρξη της οικονομικής

κρίσης έως το χρονικό διάστημα της περιόδου 2009-2016, οι αξίες παρουσίασαν έντονη πτώση. Η οικονομική συγκυρία κατά την περίοδο αυτή οδήγησε πιθανούς αγοραστές οικιστικών ακινήτων να κρατούν στάση αναμονής. Κατά το επόμενο χρονικό διάστημα (2017-2020) παρατηρήθηκε αποκλιμάκωση των τιμών των ακινήτων στην περιοχή μελέτης, οι οποίες όχι μόνο σταθεροποιήθηκαν, αλλά παρουσιάστηκαν και ανοδικές τάσεις. Το ξέσπασμα όμως της πανδημίας του κορωνοϊου το τελευταίο χρονικό διάστημα (Μάρτιος 2020) έχει προκαλέσει προβλήματα στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας και της κτηματαγοράς και έχει ήδη οδηγήσει σε σημαντικό πάγωμα της κτηματαγοράς. Οι εμπορικές αξίες των ακινήτων δέχθηκαν έντονες πιέσεις κατά το τρίτο και τέταρτο τρίμηνο 2020, καθώς και το πρώτο και δεύτερο τρίμηνο του 2021, ως συνέπεια των περιοριστικών μέτρων που ελήφθησαν από την Ελληνική Κυβέρνηση για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας, της επιδείνωσης του οικονομικού κλίματος και της οικονομίας γενικά που επιστρέφει σε υφεσιακούς ρυθμούς και της αβεβαιότητας που κυριαρχεί. Το τρίτο τρίμηνο του 2021 διαπιστώθηκε άνοδος της κτηματαγοράς και αύξηση των αγοραπωλησιών των ακινήτων, η οποία συνεχίζεται έως και σήμερα.

5.3 Συγκριτικά Στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης διαμερισμάτων και αποθηκών, στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

Α1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ		
ΑΓΓΕΛΙΑ	**ΠΗΓΗ**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.**
Διαμέρισμα 64 τ.μ., α' ορόφου, κατασκευής του 2004, , με θέα και αποθήκη, στα Μανιάτικα Πειραιά, πωλείται 250.000 Ευρώ	Αγγελία από Ιδιώτη Τηλ.: 6972837998 (www.spitogatos.gr/aggelia/1115992021)	3.906,25 €/τ.μ.
Διαμέρισμα 3ου ορόφου, 45 τ.μ., στα Μανιάτικα Πειραιά, κατασκευής του 1981, ανακαινισμένο το 2024, με μέσο έτος κατασκευής το 2003, διαμπερές, με θέα, αποθήκη, επιπλωμένο, πωλείται 220.000 Ευρώ.	Golden Home Real Estate Τηλ.: 2111041120 (www.spitogatos.gr/aggelia/1116570199)	4.888,89 €/τ.μ.
Διαμέρισμα 64 τ.μ., ισογείου ορόφου, στην Αγ. Σοφία Πειραιά, ανακαινισμένο το 2004, με μέσο έτος κατασκευής το 2000, με αποθήκη, διαμπερές, προσόψεως, πωλείται 250.000 Ευρώ.	HK Capital Investments & Real Estate Τηλ.: 2111989816 (www.spitogatos.gr/aggelia/1116390328)	3.906,25 €/τ.μ.
Διαμέρισμα 52,70 τ.μ., ημιώροφου, κατασκευής του 2023, στην Αγ. Σοφία Πειραιά, με θέα, γωνιακό, με parking κλειστό, αποθήκη, πωλείται 230.000 Ευρώ	Greece Gate Properties Investment Τηλ.: 2108080003 (www.spitogatos.gr/aggelia/1116156082)	4.364,33 €/τ.μ.

Α2. ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ		
ΑΓΓΕΛΙΑ	**ΠΗΓΗ**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.**
Αποθήκη επιφάνειας 5,50 τ.μ., υπογείου ορόφου, ένας ενιαίος χώρος, κατασκευής του 2000,στο Χατζηκυριάκειο, στην Πειραϊκή, πωλείται 7.000 Ευρώ	One Real Estate Τηλ.: 2144056000 (www.spitogatos.gr/aggelia/1216610813)	1.400,00 €/τ.μ.
Αποθήκη επιφάνειας 17 τ.μ., κατασκευής του 1970, ισογείου ορόφου, στο κέντρο του Πειραιά (Λιμάνι), πωλείται 20.000 Ευρώ.	Hatzidakis-Homeland Real Estate Τηλ.: 2104225005 (www.spitogatos.gr/aggelia/1215294122)	1.176,47 €/τ.μ.
Αποθήκη επιφάνειας 25 τ.μ., υπογείου ορόφου, κοντά στην Πλατεία Πηγάδας, στον Πειραιά (Βρυώνη), κατασκευής του 1970, ανακαινισμένη, με μέσο έτος κατασκευής το 1990, πωλείται 25.000 Ευρώ.	Hatzidakis-Homeland Real Estate Τηλ.: 2104225005 (www.spitogatos.gr/aggelia/1214895674)	1.000,00 €/τ.μ.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη ότι αποτελούν ζητούμενες τιμές, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων, στην ευρύτερη περιοχή "Λάκκα-Μανιάτικα" Πειραιά, κυμαίνονται γενικά σήμερα μεταξύ 3.906,25 – 4.888,89 €/τ.μ., ενώ οι αντίστοιχες για αποθήκες κυμαίνονται γενικά σήμερα μεταξύ 1.000,00 – 1.400,00 €/τ.μ. Το παραπάνω εύρος αξιών αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το εύρος μεταξύ του 25ου και του 75ου τεταρτημορίου των ζητούμενων τιμών. Η διακύμανση στις αξίες οφείλεται μεταξύ άλλων παραγόντων στην ακριβή θέση κάθε ακινήτου, στο μέγεθός του, στην προβολή που διαθέτει, στην προσφερόμενη θέα, καθώς και στα ειδικά χαρακτηριστικά του (προσανατολισμός, πρόσοψη κλπ). Επισημαίνεται τέλος, ότι στις περισσότερες περιπτώσεις, οι ζητούμενες τιμές είναι υψηλότερες από τις πραγματικές τιμές της δικαιοπραξίας κατά 5,00 – 15,00%.

5.4 Προσδιορισμός εμπορικής αξίας ακινήτου

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου λάβαμε υπόψη τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία, αλλά και ένα πλήθος παραγόντων που καθορίζουν την αγοραία αξία ενός γηπέδου, όπως το μέγεθος, η θέση του και άλλα.

Για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας εφαρμογής, πραγματοποιήθηκε αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο ακίνητο. Οι αναλυτικοί υπολογισμοί της αναγωγής παρουσιάζονται στον πίνακα αξιολόγησης των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Στον πίνακα αυτό, θεωρήθηκε συντελεστής προσαρμογής μεγαλύτερος της μονάδας για τις περιπτώσεις όπου το συγκριτικό στοιχείο μειονεκτεί ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο και συντελεστής μικρότερος της μονάδας για τις περιπτώσεις όπου το συγκριτικό στοιχείο πλεονεκτεί σε σύγκριση με το εκτιμώμενο. Συντελεστής προσαρμογής ίσος με μονάδα εφαρμόζεται όταν το συγκριτικό στοιχείο εμφανίζει παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο ακίνητο. Δεδομένου ότι η πραγματική τιμή της αγοραπωλησίας αποκλίνει από τις ζητούμενες τιμές των συγκριτικών στοιχείων, εφαρμόστηκε συντελεστής προσαρμογής των συγκριτικών στοιχείων ίσος με 0,90. Επιπλέον, η εμπορικότητα βάσει εμβαδού υπολογίστηκε με συντελεστή ±1% για διαφορά εμβαδού ίση με 10 τ.μ..

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (3)													
Α/Α	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (Ευρώ/τ.μ.)	ΘΕΣΗ/ ΘΕΑ/ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ/ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ	ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ)	ΕΠΙΠΛ/ΝΟ	ΔΙΑΘΕΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	
1	3.906,25 €	1,033	1,046	1,003	1,10	1,00	1,00	0,95*1,05	1,00	0,90	1,07024	4.180,62 €	
2	4.888,89 €	1,000	1,061	0,984	1,00	1,00	1,00	0,95*1,05	0,95	0,90	0,89041	4.353,11 €	
3	3.906,25 €	1,000	1,110	1,003	1,15	1,00	1,00	0,95*1,05	1,00	0,90	1,149415	4.489,91 €	
4	4.364,33 €	1,150	0,785	0,992	1,125	1,10	1,00	0,95*0,98	1,00	0,90	0,928574	4.343,33 €	
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ:												4.269,06 €	

Συντελεστές στάθμισης: ζητούμενη τιμή -10%, +/- 5% για κάθε όροφο και +/- 5% για ημιώροφο έναντι ορόφου, +/- 5% για ρετιρέ, τοποθεσία/θέση/θέα: έως +/- 15%, λειτουργικότητα/προσανατολισμός +/- 10%, θέση στάθμευσης/αποθήκη +/- 5% και για ανοιχτή θέση στάθμευσης +/- 2%, +/- 5% για επιπλωμένο διαμέρισμα, +/- 1% για διαφορά επιφάνειας 10 τ.μ. και για τη διαφορά στο χρόνο κατασκευής εφαρμόζεται ο τύπος (1+/- d)^n, όπου d=1,5 για κατοικίες και διαμερίσματα και n η διαφορά ηλικίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με το υπό εκτίμηση.

Επομένως, η εμπορική ή αγοραία αξία του διαμερίσματος με στοιχεία (3) του γ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, είναι ίση με:

60,76 τ.μ. * 4.269,06 Ευρώ/τ.μ. = 259.388,09 Ευρώ **και στρογγυλοποιημένα *259.400 Ευρώ.***

Η εμπορική αξία του διαμερίσματος με στοιχεία (4) του δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, *επιφάνειας επίσης 60,76 τ.μ., υπολογίζεται με τη χρήση της ανηγμένης αξίας του διαμερίσματος του γ' ορόφου ως εξής:*

60,76 τ.μ. * 4.269,06 Ευρώ/τ.μ. * 1,05 (συντελεστής αναγωγής βάσει ορόφου) = 272.357,49 Ευρώ **και στρογγυλοποιημένα *272.400 Ευρώ.***

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (3)												
Α/Α	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (Ευρώ/τ.μ.)**	**ΘΕΣΗ/ ΘΕΑ/ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ**	**ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ**	**ΜΕΓΕΘΟΣ**	**ΟΡΟΦΟΣ**	**ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ/ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ**	**ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ**			**ΔΙΑΘΕΣΗ**	**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ**	**ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ**
1	1.400,00 €	1,000	1,072	0,995	1,00	1,00	1,00			0,95	1,013	1.418,63 €
2	1.176,47 €	0,991	1,445	1,007	0,85	1,00	1,00			0,95	1,164	1.369,52 €
3	1.000,00 €	1,105	1,184	1,015	1,00	1,00	1,00			0,95	1,262	1.261,85 €
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ:												1.350,00 €

Συντελεστές στάθμισης: ζητούμενη τιμή -5%, +/- 15% για υπόγειο έναντι ισογείου ορόφου, τοποθεσία/θέση/θέα: έως +/- 10,5%, +/- 1% για διαφορά ~~επιφάνειας 10 τ.μ. και για τη διαφορά στο χρόνο κατασκευής εφαρμόζεται ο τύπος (1+/- d)^n, όπου d=1,0 για αποθήκες και n η διαφορά ηλικίας του κάθε~~ ακινήτου σε σχέση με το υπό εκτίμηση.

Επομένως, η εμπορική ή αγοραία αξία της αποθήκης με στοιχεία (α3) του υπογείου ορόφου, επιφάνειας 8,70 τ.μ., είναι ίση με:

8,70 τ.μ. * 1.350 Ευρώ/τ.μ. = 11.745 Ευρώ **και στρογγυλοποιημένα *11.740 Ευρώ.***

Η εμπορική αξία της αποθήκης με στοιχεία (α4) του υπογείου ορόφου, *επιφάνειας 10,06 τ.μ., υπολογίζεται με τη χρήση της ανηγμένης αξίας της αποθήκης με στοιχεία (α3), ως εξής:*

10,06 τ.μ. * 1.350 Ευρώ/τ.μ. * 0,999 (συντελεστής αναγωγής βάσει επιφάνειας) = 13.567,72 Ευρώ **και στρογγυλοποιημένα *13.570 Ευρώ.***

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η **Εμπορική Αξία** για πλήρη κυριότητα των εκτιμώμενων ακινήτων, στην κατάσταση που βρίσκονται σήμερα, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης (10/11/2024), ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε:

€ 259.400 (Διακόσιες Πενήντα Εννέα Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ) για το διαμέρισμα με στοιχεία (3) του γ' πάνω από το ισόγειο ορόφου.

€ 272.400 (Διακόσιες Εβδομήντα Δύο Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ) για το διαμέρισμα με στοιχεία (4) του δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου.

€ 11.740 (Έντεκα Χιλιάδες Επτακόσια Σαράντα Ευρώ) για την υπόγεια αποθήκη με στοιχεία (α3) .

€ 13.570 (Δεκατρείς Χιλιάδες Πεντακόσια Εβδομήντα Ευρώ) για την υπόγεια αποθήκη με στοιχεία (α4) .

Η εμπορική αξία των υπό εκτίμηση ακινήτων παρουσιάζεται αναλυτικά στους παραπάνω πίνακες.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 10/11/2024

Η εκτιμήτρια



Δέδε Μαρίνα

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός MSc

Valuer in Real Estate Property

Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 542

ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΙΚΟΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



Θέση ακινήτου



Ορθοφωτογραφία Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ 051161420021)

Θέση ακινήτου από υπηρεσία street view του google maps (φ,λ : 37,95992 23,63880)





Προς : Στέλιο Μαγαλιό, λογιστή

ΘΕΜΑ: Εκτίμηση Εμπορικής αξίας δύο διαμερισμάτων & δύο αποθηκών επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", Δ. Πειραιώς

Ανταποκρινόμενοι στην εντολή σας, προχωρήσαμε στη σύνταξη της ακόλουθης desktop εκτίμησης για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακόλουθων ακινήτων: αποθήκες υπογείου με στοιχεία (α3) και (α4), διαμέρισμα γ' ορόφου με στοιχεία (3) και διαμέρισμα δ' ορόφου με στοιχεία (4)), που βρίσκονται στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", στο ΟΤ 222, επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, του δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

Η Αγοραία Αξία την 12/11/2024 ανέρχεται σε:

Αγοραία Αξία υπόγειας αποθήκης με στοιχεία (α3) : 11.700 €

(Εντεκα Χιλιάδες Επτακόσια Ευρώ)

Αγοραία Αξία υπόγειας αποθήκης με στοιχεία (α4) : 13.500 €

(Δεκατρείς Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

Αγοραία Αξία διαμερίσματος γ' ορόφου, με στοιχεία (3): 259.500 €

(Διακόσιες Πενήντα Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

Αγοραία Αξία διαμερίσματος δ' ορόφου, με στοιχεία (4): 272.500 €

(Διακόσιες Εβδομήντα Δύο Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ 3

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 5

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 7

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 7

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8

7 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΊΑΣ 11

8 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ- ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ 11

9 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

10 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 16

11 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 220

12 ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 23

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	12/10/2024
ΠΑΡΑΛΗΠΤΕΣ	Στέλιος Μαγαλιός
ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποθήκες υπογείου με στοιχεία (α3) και (α4), διαμέρισμα γ' ορόφου με στοιχεία (3) και διαμέρισμα δ' ορόφου με στοιχεία (4)), που βρίσκονται στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", στο ΟΤ 222, επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, του δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς
ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης είναι πληροφόρηση του Εντολέα. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	12/10/2024
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations.
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ	Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μου. Οι παραπάνω όροι δεν θίγουν τις ανάγκες δημοσιότητας της παρούσας εκτίμησης όπως προβλέπονται εκ του νόμου κατ' άρθρο 995 παρ. 4 ΚΠολΔ όπως έχει τροποποιηθεί.
ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ	Μαραβέγιας Νικόλαος Πιστοποιημένος εκτιμητής ακίνητων REV από το σχήμα TEGOVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2017/77) και εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. Μητρώου 714.

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν δικής σας εντολής. Πρόκειται για desktop εκτίμηση με κρίσιμο χρόνο μελέτης της 12/11/2024.

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

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.).
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου.

Αγοραία Αξία: «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».

Η αποτίμηση της αξίας των παραπάνω ακινήτων έγινε με **τη Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων.**

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Τίτλους πρέπει να ελέγξουν οι Νομικοί.
2. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
3. Τα ακίνητα εντοπίσθηκαν από τον Εντολέα μας και ουδεμίαν ευθύνη φέρουμε για τυχόν λανθασμένο εντοπισμό ακινήτου.
4. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
5. Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος των ακινήτων. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.
6. Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπόψιν αποτυπώνουν την αντίληψη του εκτιμητή για το ακίνητο την ημέρα σύνταξης της εκτίμησης. Όπου έχουν ληφθεί υπόψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές, αυτό αναφέρεται ρητώς.
7. Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
8. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.
9. Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.
10. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από τις πωλήσεις των ακινήτων.
11. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.
12. 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 και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
13. Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.
14. Οι προκύπτουσες Αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της Εκτίμησης, για αυτό και η Μελέτη μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία, ενώ δεν υπάρχει υποχρέωση για την επικαιροποίησή της, χωρίς προηγουμένως να δοθεί σχετική εντολή.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

4.1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Το Ε9/2024.
- Η υπ' αριθμ. 11.727/09-10-2008 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Αντ. Παντελάκη.
- Τα Κτηματολογικά φύλλα και αποσπάσματα των υπό εκτίμηση ακινήτων.

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται βρίσκονται στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", στο ΟΤ 222, επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, του δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς.

Χάρτης της περιοχής με σήμανση



6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 145,98 τ.μ., επί της οδού Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, στη θέση "Λάκκα-Μανιάτικα", εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλης του Πειραιά, στο ΟΤ 222. Περιγράφεται δε με τα περιμετρικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α στο από 11/2006 τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου, που έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμ. 11.727/09-10-2008 Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Αντ. Παντελάκη και συνορεύει βόρεια με πλευρά με στοιχεία Ε-Ζ μήκους 8,25 μ. με ιδιοκτησία Χριστίνας Μεσισκλή και εν μέρει με ιδιοκτησία Ε. Μπαλή, σε πλευρά με στοιχεία Γ-Δ μήκους 0,15 μ. με ιδιοκτησία αδελφών Περιορέλη ΟΕ και με πλευρά με στοιχεία (Η-Θ) μήκους 0,13 μ. με ιδιοκτησία Σουκάκου-Οικονομάκη, νότια σε πλευρά μήκους 8,30 μ. με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη πλάτους 10 μ., ανατολικά με πλευρά με στοιχεία Α-Θ-Η-Ζ συνολικού μήκους 17,95 μ. με ιδιοκτησία Σουκάκου-Οικονομάκη, και δυτικά με πλευρά με στοιχεία Β-Γ-Δ-Ε συνολικού μήκους 17,90 μ. με ιδιοκτησία αδελφών Περιορέλη ΟΕ.

Το οικόπεδο αυτό φέρει ΚΑΕΚ 051161420021 και έχει επιφάνεια σύμφωνα με το Κτηματολόγιο 146,43 τ.μ..

6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Εντός του ως άνω περιγραφόμενου οικοπέδου υπάρχει πολυώροφη οικοδομή με υπόγειο, ισόγειο-πυλωτή, πέντε πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα. Η οικοδομή αυτή κατασκευάστηκε βάσει της υπ' αριθμ. 218/02-05-2007 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά.

Στην παρούσα, εκτιμώνται οι ακόλουθες οριζόντιες ιδιοκτησίες:

1. **<u>Αποθήκη υπογείου με στοιχεία (α-3) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/3:</u>** Πρόκειται για τη με στοιχεία (α-3) οριζόντια ιδιοκτησία-αποθήκη του υπογείου ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη υπογείου και ισογείου-πυλωτής της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο με είσοδο από τον κοινόχρηστο διάδρομο του υπογείου, έχει επιφάνεια 8,70 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 5/1000 εξ ' αδιαιρέτου που αντιστοιχούν σε 0,73 τ.μ. επί

αυτού, και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου, με την υπό στοιχεία (α-4) αποθήκη του υπογείου, με έμπροσθεν άσκαφτο οικοπέδου-υπέδαφος προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με δεξαμενή, λεβητοστάσιο.

2. **<u>Αποθήκη υπογείου με στοιχεία (α-4) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/4:</u>** Πρόκειται για τη με στοιχεία (α-4) οριζόντια ιδιοκτησία-αποθήκη του υπογείου ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη υπογείου και ισογείου-πυλωτής της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο με είσοδο από τον κοινόχρηστο διάδρομο του υπογείου, έχει επιφάνεια 10,06 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 5/1000 εξ ' αδιαιρέτου που αντιστοιχούν σε 0,73 τ.μ. επί αυτού, και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου, με την υπό στοιχεία (α-1) αποθήκη του υπογείου, με άσκαφτο οικοπέδου-υπέδαφος όμορης ιδιοκτησίας, με έμπροσθεν άσκαφτο οικοπέδου-υπέδαφος προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη και με την υπό στοιχεία (α-3) αποθήκη υπογείου.

3. **<u>Διαμέρισμα γ' πάνω από το ισόγειο ορόφου με στοιχεία (3) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/6:</u>** Πρόκειται για τη με στοιχεία (3) οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα του γ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη γ', δ', ε' ορόφου και δώματος, της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται δε από διάδρομο, κουζίνα, καθιστικό, ένα υπνοδωμάτιο, λουτρό, ημιϋπαίθριο χώρο προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έναν εξώστη προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, έχει επιφάνεια 60,76 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 195/1000 που αντιστοιχούν σε 27,47 τ.μ. εξ αδιαιρέτου και ορίζεται γύρωθεν με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με την όμορη ιδιοκτησία, το κεντρικό κλιμακοστάσιο, το φρέαρ ανελκυστήρα, τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και με την όμορη ιδιοκτησία.

Σημειώνεται ότι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος ανήκει κατά αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία (Σ1) "ανοιχτός" χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής που αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, επιφάνειας 10,13 τ.μ., ο οποίος συνορεύει με ελεύθερο χώρο πυλωτής, με έμπροσθεν πρασιά του οικοπέδου και εν συνεχεία με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με όμορη ιδιοκτησία, με μηχανισμό εξαερισμού λεβητοστασίου, με κεντρική είσοδο πολυκατοικίας και με την υπό στοιχεία (Σ2) "ανοιχτή" θέση στάθμευσης.

4. **<u>Διαμέρισμα δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου με στοιχεία (4) και ΚΑΕΚ 051161420021/0/9:</u>**
   Πρόκειται για τη με στοιχεία (4) οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα του δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, όπως αυτή περιγράφεται στην από 12/2006 κάτοψη γ', δ', ε' ορόφου και δώματος, της αρχιτεκτόνισσας μηχανικού Ειρήνης Καλοξύλου. Αποτελείται δε από διάδρομο, κουζίνα, καθιστικό, ένα υπνοδωμάτιο, λουτρό, ημιϋπαίθριο χώρο προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έναν εξώστη προς την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, έχει επιφάνεια 60,76 τ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 195/1000 που αντιστοιχούν σε 27,47 τ.μ. εξ αδιαιρέτου και ορίζεται γύρωθεν με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με την όμορη ιδιοκτησία, το κεντρικό κλιμακοστάσιο, το φρέαρ ανελκυστήρα, τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και με την όμορη ιδιοκτησία.

Σημειώνεται ότι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος ανήκει κατά αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία (Σ2) "ανοιχτός" χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής που αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, επιφάνειας 10,13 τ.μ., ο οποίος συνορεύει με ελεύθερο χώρο πυλωτής, με έμπροσθεν πρασιά του οικοπέδου και εν συνεχεία με την οδό Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, με την υπό στοιχεία (Σ1) "ανοιχτή" θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με κεντρική είσοδο οικοδομής.

Ως έτος κατασκευής των ακινήτων λαμβάνεται το 2007 (βάσει του Ε9/2024 που προσκομίσθηκε).

Νομική /Τεχνική Ταύτιση

Νομική Ταύτιση

Δεν είναι δυνατός ο έλεγχος της νομικής ταύτισης των ακινήτων, αφού δεν προσκομίσθηκαν τα σχέδια που μνημονεύονται στον τίτλο κτήσης και δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν είναι δυνατός ο έλεγχος της τεχνικής ταύτισης, αφού δεν προσκομίσθηκαν η οικοδομική άδεια και τα σχέδια αυτής και δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα.

Ισχύουν οι παρατηρήσεις της νομικής ταύτισης ανωτέρω.

7 ΤΊΤΛΟΙ, ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα αποκτήθηκαν βάσει της υπ' αριθμ. 11.727/09-10-2008 σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Αντ. Παντελάκη.

8 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ/ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τα εκτιμώμενα ακίνητα βρίσκονται εντός ρυμοτομικού σχεδίου του Πειραιά και συγκεκριμένα στο ΟΤ 222, στον Τομέα V (ΦΕΚ 349/Α/29-09-1932, ΦΕΚ 129/Δ/30-10-1961, 228/Δ/08-11-1971 και 359/Δ/18-07-1978).

Οι όροι δόμησης και αρτιότητας στην περιοχή του ακινήτου, είναι οι ακόλουθοι:

- Εμβαδόν κατά κανόνα αρτιότητας: 100 τ.μ. & πρόσωπο: 8 μ.
- Συντελεστής Δόμησης: 2,6
- Συντελεστής Κάλυψης: 60%
- Αριθμός ορόφων: 7

9 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

9.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Η εξέλιξη της αξίας παρόμοιων ακινήτων με τα εκτιμώμενα, στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτων παρουσιάζει στασιμότητα, μετά από τα τελευταία χρόνια, όπου είχαν διαπιστωθεί πτωτικές τάσεις, τόσο λόγω της οικονομικής κρίσης, όσο και της υγειονομικής κρίσης λόγω του Covid-19, αλλά και του είδους των ακινήτων (γήπεδα εντός περιοχής απόλυτης προστασίας της φύσης, όπου απαγορεύεται κάθε έργο και δραστηριότητα).

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των εκτιμώμενων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοίχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στη διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης, αλλά και από το αρχείο μας.

Από την έρευνα της Κτηματαγοράς διαπιστώθηκε ότι, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, γήπεδα στην ίδια περίπου περιοχή με τα υπό εξέταση, πωλούνται σε σχετικά χαμηλές τιμές.

9.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- ✓ ***<u>ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ:</u>***

Τα στοιχεία που βρέθηκαν από την έρευνα της κτηματαγοράς είναι τα εξής:

- ✓ Διαμέρισμα 64 τ.μ., α' ορόφου, κατασκευής του 2004, , με θέα και αποθήκη, στα Μανιάτικα στον Πειραιά, πωλείται 250.000 Ευρώ ----> 3.906,25 €/τ.μ.
  Πηγή: Αγγελία από Ιδιώτη τηλ.: 6972837998

- ✓ Διαμέρισμα 3ου ορόφου, 45 τ.μ., στα Μανιάτικα Πειραιά, κατασκευής του 1981, ανακαινισμένο το 2024, με μέσο έτος κατασκευής το 2003, διαμπερές, με θέα, αποθήκη, επιπλωμένο, πωλείται 220.000 Ευρώ ----> 4.888,89 €/τ.μ.
  Πηγή: Golden Home Real Estate τηλ.: 2111041120

- ✓ Διαμέρισμα 52,70 τ.μ., ημιώροφου, κατασκευής του 2023, στην Αγ. Σοφία Πειραιά, με θέα, γωνιακό, με parking κλειστό, αποθήκη, πωλείται 230.000 Ευρώ ----> 4.364,33 €/τ.μ.
  Πηγή: Greece Gate Properties Investment τηλ.: 2108080003

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%.
- Θέση/θέα/τοποθεσία: έως ± 10%
- Λειτουργικότητα/προσανατολισμός : έως ± 10%
- ±5% για κάθε όροφο και ±2,5% για ημιώροφο έναντι ορόφου
- ± 1% για διαφορά επιφάνειας 10 τ.μ.
- για τη διαφορά στο χρόνο κατασκευής εφαρμόζεται ο τύπος (1+/- d)^n, όπου d=1,5 για κατοικίες και διαμερίσματα και n η διαφορά ηλικίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με το υπό εκτίμηση.

Πίνακας Στάθμισης Συγκριτικών Στοιχείων

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή -Θέση	Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη 78, Πειραιάς	Γυθείου 60, Μανιάτικα, Πειραιάς	Μανιάτικα, Πειραιάς	Αγ. Σοφία, Πειραιάς
Εμβαδόν(τμ)	60,76	64,00	45,00	52,70
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		3906,25	4888,89	4364,33
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
θέση/θέα/τοποθεσία	συνήθη	ευνοϊκότερα	παρόμοια	ευνοϊκότερα
προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Λειτουργικότητα/ προσανατολισμός	συνήθη	ευνοϊκότερα	ευνοϊκότερα	ευνοϊκότερα
προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Εμπορικότητα βάσει εμβαδού		Ευνοϊκότερη	Δυσμενέστερη	Δυσμενέστερη
προσαρμογή (%)		0,30%	-1,60%	-0,80%
Έτος κατασκευής	2007	2004	2003	2023
προσαρμογή (%)		4,60%	6,10%	-21,50%
Όροφος	γ' όροφος	α' όροφος	γ' όροφος	ημιώροφος
προσαρμογή (%)		10%	0%	13%
παρακολουθήματα	ανοιχτή θέση στάθμευσης	αποθήκη	αποθήκη	αποθήκη, κλειστή θέση στάθμευσης
προσαρμογή (%)		0%	0%	8%
ημερομηνία αγγελίας		09/2024	10/2024	07/2024
προσαρμογή (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Τιμή προσαρμογής		4057,21	4593,71	4163,70
Τελική τιμή (€/m²)	4271,54			

Επομένως η Τελική Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου υπολογίζεται ίση με:

60,76 τ.μ. * 4.271,54 Ευρώ/ τ.μ. = 259.537,77 € *που στρογγυλοποιείται σε* ***259.500 €.***

Η εμπορική αξία του διαμερίσματος με στοιχεία (4) του δ' πάνω από το ισόγειο ορόφου, επιφάνειας επίσης 60,76 τ.μ., υπολογίζεται με τη χρήση της ανοιγμένης αξίας του διαμερίσματος του γ' ορόφου ως εξής:

60,76 τ.μ. * 4.271,54 Ευρώ/τ.μ. * 1,05 (συντελεστής αναγωγής βάσει ορόφου) = 272.515,71 Ευρώ
και στρογγυλοποιημένα 272.500 Ευρώ.

- ✓ ***ΑΠΟΘΗΚΩΝ:***

Τα στοιχεία που βρέθηκαν από την έρευνα της κτηματαγοράς είναι τα εξής:

1. Αποθήκη επιφάνειας 5,50 τ.μ., υπογείου ορόφου, ένας ενιαίος χώρος, κατασκευής του 2000, στο Χατζηκυριάκειο, στην Πειραϊκή, πωλείται 7.000 Ευρώ ----> 1.400,00 €/τ.μ.

Μεσιτικό γραφείο: One Real Estate τηλ.: 2144056000

2. Αποθήκη επιφάνειας 17 τ.μ., κατασκευής του 1970, ισογείου ορόφου, στο κέντρο του Πειραιά (Λιμάνι), πωλείται 20.000 Ευρώ ----> 1.176,47 €/τ.μ.

Μεσιτικό γραφείο: Hatzidakis-Homeland Real Estate τηλ.: 2104225005

3. Αποθήκη επιφάνειας 25 τ.μ., υπογείου ορόφου, κοντά στην Πλατεία Πηγάδας, στον Πειραιά (Βρυώνη), κατασκευής του 1970, ανακαινισμένη, με μέσο έτος κατασκευής το 1990, πωλείται 25.000 Ευρώ ----> 1.000,00 €/τ.μ.

Μεσιτικό γραφείο: Hatzidakis-Homeland Real Estate τηλ.: 2104225005

Συντελεστές στάθμισης:

- ✓ Ζητούμενη τιμή: ± 5%
- ✓ ± 15% για υπόγειο έναντι ισογείου ορόφου
- ✓ τοποθεσία/θέση/θέα: έως ± 10%,
- ✓ ± 1% για διαφορά επιφάνειας 10 τ.μ.
- ✓ Για τη διαφορά στο χρόνο κατασκευής εφαρμόζεται ο τύπος (1+/- d)^n, όπου d=1,0 για αποθήκες και n η διαφορά ηλικίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με το υπό εκτίμηση.
- ✓ Λειτουργικότητα/προσανατολισμός: έως ± 10%,
- ✓ Βαθμός συντήρησης: ± 15%

Πίνακας Στάθμισης Συγκριτικών Στοιχείων

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή -Θέση	Πετρόμπεη Μαυρομιχάλη, Πειραιάς	Χατζηκυριάκειο, Πειραϊκή	Πειραιάς, κέντρο, λιμάνι	Πειραιάς, Βρυώνη
Εμβαδόν(τμ)	8,70	5,50	17,00	25,00
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		1400,00	1176,47	1000,00
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-5%
θέση/θέα/τοποθεσία		παρόμοια	ευνοϊκότερα	ευνοϊκότερα
προσαρμογή (%)		0%	10%	10%
λειτουργικότητα/ προσανατολισμός	συνήθη	παρόμοια	παρόμοια	παρόμοια
προσαρμογή (%)		0%	10%	5%
Εμπορικότητα βάσει εμβαδού		Δυσμενέστερη	Ευμενέστερη	Ευμενέστερη
προσαρμογή (%)		-0,50%	0,70%	1,50%
βαθμός συντήρησης	καλός	καλός	μέτριος	μέτριος
προσαρμογή (%)		0,00%	15,00%	15,00%
όροφος	υπόγειο	υπόγειο	όροφος	υπόγειο
προσαρμογή (%)		0%	-15%	0%
παλαιότητα	2007	2000	1970	1990
προσαρμογή (%)		7%	45%	18%
ημερομηνία αγγελίας		11/2024	11/2024	11/2024
προσαρμογή (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Τιμή προσαρμογής		1418,63	1331,18	1280,77
Τελική τιμή (€/m²)	1343,52			

Επομένως, η αγοραία αξία της αποθήκης με στοιχεία (α3) του υπογείου ορόφου, επιφάνειας 8,70 τ.μ., είναι ίση με:

8,70 τ.μ. * 1.343,52 Ευρώ/τ.μ. = 11.688,62 Ευρώ ***και στρογγυλοποιημένα 11.700 Ευρώ.***

Η εμπορική αξία της αποθήκης με στοιχεία (α4) του υπογείου ορόφου, επιφάνειας 10,06 τ.μ., υπολογίζεται με τη χρήση της ανοιγμένης αξίας της αποθήκης με στοιχεία (α3), ως εξής:

10,06 τ.μ. * 1.343,52 Ευρώ/τ.μ. * 0,999 (συντελεστής αναγωγής βάσει επιφάνειας) = 13.502,30 Ευρώ ***και στρογγυλοποιημένα 13.500 Ευρώ.***

10 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την εκτίμηση των ακινήτων, οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοστούν κατά την κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι εξής:

10.1 Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method)

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, στοιχείων δηλαδή που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προκύψει η αξία του.

Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

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 "πανομοιότυπων" ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

10.2 Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η εύλογη αξία κάθε ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων, ακινήτων εισοδήματος και ακινήτων συνδεδεμένων με την λειτουργία της επιχείρησης.

Η μεθοδολογία επικεντρώνεται σε δύο κύριες τεχνικές υπολογισμού :

Α. Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Β. Προεξόφληση Ταμειακών Ροών

Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

Ο προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου. Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάστασης της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.
- Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

Προεξόφληση Ταμειακών Ροών

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματορροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματορροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία

αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματορροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών.

Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται συνήθως σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

10.3 Μέθοδος Κόστους (Cost Approach)

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC)

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μέθοδο, προσδιορίζεται καταρχήν η αγοραία αξία του οικοπέδου εντός του οποίου έχει αναγερθεί το υπό εκτίμηση κτίσμα ή κτιριακό συγκρότημα και στη συνέχεια συνυπολογίζεται το υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης των εγκαταστάσεων και των έργων υποδομής. Η υπολειμματική αξία εξαρτάται από την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης, την ποιότητα και τις προδιαγραφές κατασκευής καθώς και την χρησιμότητα και λειτουργικότητα των εγκαταστάσεων.

Το άθροισμα των δύο παραπάνω αξιών προσδιορίζει την συνολική αξία του ακινήτου. Η μέθοδος χρησιμοποιείται για την αποτίμηση ακινήτων που περιλαμβάνουν ειδικά κτίρια, για τα οποία δεν δύναται καμιά άλλη μέθοδος εκτίμησης.

<u>Η μέθοδος αυτή αποτελεί την τελευταία επιλογή μεθόδου εκτίμησης ακινήτου.</u>

Τεχνική της Αξιοποίηση Ακινήτου (Residual Method)

Η λογική του της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο προκειμένου να το αξιοποιήσει και στην συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία της αξιοποιημένης σύμφωνα με την υψίστη και βέλτιστη χρήση της ιδιοκτησίας, τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, ήτοι: κόστος κατασκευής του

προτεινόμενου έργου, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης ή / και εξυπηρέτησης δανείου, εργολαβικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα κ.λπ. Κατά συνέπεια, μια αναλυτική προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας αξιοποίησης, αναμένεται ότι θα δώσει σαφείς ενδείξεις ως προς το εύλογο τίμημα του ακινήτου, που είναι δυνατόν να καταβληθεί. Η μέθοδος αυτή ενδέχεται να χρησιμοποιηθεί επίσης για τον προσδιορισμό του οικοπεδικού σκέλους ενός ακινήτου στις περιπτώσεις επιμερισμού αξιών οικοπέδων και κτισμάτων.

11 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η Αγοραία Αξία των ακινήτων υπολογίστηκε στην παρούσα με εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης (12/11/2024) και σύμφωνα με τις παραδοχές που ορίστηκαν, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία υπόγειας αποθήκης με στοιχεία (α3) : 11.700 €

(Εντεκα Χιλιάδες Επτακόσια Ευρώ)

Αγοραία Αξία υπόγειας αποθήκης με στοιχεία (α4) : 13.500 €

(Δεκατρείς Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

Αγοραία Αξία διαμερίσματος γ' ορόφου, με στοιχεία (3): 259.500 €

(Διακόσιες Πενήντα Εννέα Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

Αγοραία Αξία διαμερίσματος δ' ορόφου, με στοιχεία (4): 272.500 €

(Διακόσιες Εβδομήντα Δύο Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

Παραδοχές -Επιφυλάξεις -Παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτων. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπόψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου έχουν ληφθεί υπόψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν

υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από τις πωλήσεις των ακινήτων.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.
- 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 και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.
- Οι προκύπτουσες Αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της Εκτίμησης, για αυτό και η Μελέτη μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία ενώ δεν υπάρχει υποχρέωση για την Επικαιροποίηση της, χωρίς προηγουμένως να δοθεί σχετική εντολή. Επικαιροποίηση γίνεται εντός διαστήματος 12μηνών ενώ πέραν του αναφερόμενου χρονικού διαστήματος, πραγματοποιείται πλήρης εκτίμηση.

Ο εκτιμητής

Μαραβέγιας Νικόλαος Πιστοποιημένος εκτιμητής ακίνητων REV από το σχήμα TEGOVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2017/77) και εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. Μητρώου 714.



ΝΙΚΟΛΑΟΣ Χ. ΜΑΡΑΒΕΓΙΑΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘ. ΜΗΤΡΩΟΥ 71022
ΑΣΚΛΗΠΙΟΥ 8, ΝΑΥΠΛΙΟ - ΤΗΛ. 2752097718
Α.Φ.Μ.: 046699240 - Δ.Ο.Υ.: ΝΑΥΠΛΙΟΥ

12. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ) ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΙΚΟΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



Θέση ακινήτου



Ορθοφωτογραφία Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ 051161420021)

Θέση ακινήτου από υπηρεσία street view του google maps (φ,λ : 37,95992 23,63880)





Έκθεση εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Μεταφορικών Μέσων της εταιρείας «ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΟΝΤΙΚΗΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»





Αλέξανδρος Α. Σταμάτης

Διπλ. Μηχανολόγος Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Valuer in Machinery, Plant and Equipment (GR732000060AS)

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2024

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία Εντολής : 14.11.2024

Ημερομηνία Αυτοψίας : 14.11.2024

Ημερομηνία Σύνταξης : 15.11.2024

Τα μεταφορικά μέσα ιδιοκτησίας της εταιρείας ''ΙΩΑΝΝΗ ΠΟΝΤΙΚΗΣ & ΣΙΑ ΟΕ'', εκτιμήθηκαν στις 15 Νοεμβρίου 2024 από έναν εξωτερικό εκτιμητή, τον Αλέξανδρο Α. Σταμάτη, Διπλ. Μηχανολόγο Μηχανικό, πιστοποιημένο εκτιμητή - Valuer in Machinery, Plant and Equipment. Η εκτίμηση ήταν σύμφωνη με τις απαιτήσεις των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS). Η εκτίμηση του μηχανολογικού εξοπλισμού έγινε στη βάση της αγοραίας αξίας υπό τις ακόλουθες :

Παραδοχές :

1. Κατά την αυτοψία πραγματοποιήθηκε μακροσκοπικός έλεγχος των μεταφορικών μέσων με την ανεύρεση των επιμέρους χαρακτηριστικών τους καθώς και τον προσδιορισμό των ιδιαιτεροτήτων τους.

2. Οι συντελεστές κατάστασης του συνόλου των παγίων εξήχθησαν βασιζόμενοι κατά κύριο λόγο στον μακροσκοπικό προσδιορισμό της μονάδας λαμβάνοντας υπόψη τα εξής :

   - Την αρχική ημερομηνία κτήσης, κατασκευής και επεκτάσεων
   - Τον οίκο κατασκευής και εγκατάστασης
   - Τον εντοπισμό εξοπλισμού που ενδεχομένως να απαιτεί έκτακτη συντήρηση ή εκσυγχρονισμό
   - Την υλοποίηση προγράμματος συντήρησης δηλαδή τακτικές, προληπτικές ή έκτακτες εργασίες συντήρησης)
   - Την γενική κατάσταση του εξοπλισμού (τεχνολογική στάθμη, τεχνογνωσία κλπ.)
   - Την χρονολογική ηλικία και την εκτιμώμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή των

παγίων

- Την συμμόρφωση σε θέματα τήρησης ασφάλειας
- Τις δυνατότητες μεταπώλησης του εξοπλισμού στην Ελλάδα ή το εξωτερικό

3. Το έτος Α΄ κυκλοφορίας των μεταφορικών μέσων, ελήφθη σύμφωνα με τις προσκομισθέντες άδειες κυκλοφορίας των μεταφορικών μέσων.

4. Εάν κάποια 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.

5. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υιοθετεί ως νόμισμα το ευρώ (€) και οι γνωμοδοτήσεις των αξιών δίνονται στο συγκεκριμένο νόμισμα.

Ειδικές Παραδοχές :

1. Οι σχετικές άδειες – πιστοποιητικά – εγκρίσεις (άδεια κυκλοφορίας, ΚΤΕΟ κλπ.) των μεταφορικών μέσων βρίσκονται σε ισχύ.

2. Οι υποθέσεις που έγιναν όσον αφορά νομικά έγγραφα (ισχύ ή/και νομιμότητα) πρέπει να ελεγχθούν από την νομική υπηρεσία ή τους νομικούς συμβούλους της κάθε αρχής και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν θα γίνει αποδεκτή όσον αφορά την σωστή ερμηνεία των νομικών τίτλων του πελάτη.

Η γνώμη του εκτιμητή για την αγοραία αξία προέκυψε από την χρήση της μεθόδου :

- Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method): *σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο προσδιορισμός της αξίας του οχήματος γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.*

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης που ακολουθεί έχει συνταχθεί έπειτα από εντολή σας και αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των μεταφορικών μέσων της εταιρείας, με σκοπό την εσωτερική χρήση από την εταιρεία.

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ο ορισμός και το εννοιολογικό πλαίσιο της αγοραίας αξίας και της αξίας σκράπ που έχει υιοθετηθεί και αποδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) είναι ο κάτωθι :

Αγοραία Αξία

"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. "

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

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 Global Edition 2017), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020, TEGOVA) και την κείμενη Ελληνική Νομοθεσία.

ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)

Βεβαιώνω ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του προαναφερθέντος μηχανολογικού εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων της εταιρείας.

ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή οποιοσδήποτε επιθυμεί μπορεί

να προχωρήσει σε επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα εκτίμηση. Επισημαίνεται παράλληλα ότι, αν και τα υπό μελέτη μεταφορικά μέσα, έχουν εκτιμηθεί με βάση την παρούσα κατάσταση της αγοράς, ενδέχεται να υπάρχουν κίνδυνοι οι οποίοι δεν μπορούν να προβλεφθούν.

ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η έκθεση εκτίμησης των μεταφορικών μέσων, βασίστηκε σε οικονομικά και τεχνικά στοιχεία που διατέθηκαν από τον υπεύθυνο της εταιρείας «ΙΩΑΝΝΗ ΠΟΝΤΙΚΗΣ & ΣΙΑ ΟΕ», αλλά και από την συλλογή στοιχείων που προήλθαν από έρευνα αγοράς. Συγκεκριμένα :

- Από επιτόπια αυτοψία στις εγκαταστάσεις της μονάδας κατεργασίας μαρμάρων
- Από στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την εταιρεία «ΙΩΑΝΝΗ ΠΟΝΤΙΚΗΣ & ΣΙΑ ΟΕ»
- Από το διαδίκτυο (internet)

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο απαγορεύεται να γίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του συντάκτη μηχανικού.

Τέτοια έγκριση απαιτείται είτε όταν γίνεται αποκλειστική αναφορά στην παρούσα μελέτη είτε συνδυαστικά με άλλα έγγραφα.

Διευκρινίζεται επιπλέον ότι δεν μπορείτε να αποκαλύπτετε την παρουσά μελέτη ή να παρέχετε τα οφέλη των υπηρεσιών μου από την παρούσα μελέτη σε τρίτους ή να αναφέρεστε στο περιεχόμενο της ή στα ευρήματα της παρούσας εργασίας εκτός εάν έχετε λάβει προς τούτο την έγγραφη συναίνεση μου ή αυτό υπαγορεύεται από διάταξη νόμου. Σε περίπτωση αποκάλυψης της μελέτης σε τρίτους οφείλετε να τους ενημερώσετε εκ των προτέρω ότι δεν αποδέχομαι καμία ευθύνη προς αυτούς και ότι καμία περαιτέρω προώθηση της παρούσας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί.

Σημειώνεται ότι το παρόν βασίζεται σε νόμους και διοικητικούς κανονισμούς όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας μελέτης. Συνεπώς το περιεχόμενο της παρούσας δύναται να τροποποιηθεί βάση μεταγενέστερων νομοθετικών ή διοικητικών μεταβολών.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της αξίας των μεταφορικών μέσων, πραγματοποιήθηκε, με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΒΑΣΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ –ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Παρακάτω αναφέρονται τα υπό εξέταση μεταφορικά μέσα:

Α. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ

- Κλειστού τύπου φορτηγό (mini van) του οίκου FORD, τύπου TRANSIT CUSTOM, (αριθμός πλαισίου: WF0YXXTTGYJP82203), (έτους Α΄ κυκλοφορίας 2018), πετρελαίου, 1.995 κ.εκ., euro 6, 3 θέσεων (1 θέσεως οδηγού & 2 θέσεων επιβατών), χρώματος λευκού, διανυθέντα χιλιόμετρα 108.210 & με αριθμό κυκλοφορίας ΙΥΖ 6309.
- Κλειστού τύπου φορτηγό (mini van) του οίκου FIAT, τύπου PUNTO (VAN), (αριθμός πλαισίου: ZFA18800000481456), (έτους Α΄ κυκλοφορίας 2000), βενζίνης, 1.242 κ.εκ., 2 θέσεων (1 θέσεως οδηγού & 1 θέσεως επιβατών), χρώματος λευκού, διανυθέντα χιλιόμετρα 308.139 & με αριθμό κυκλοφορίας ΖΜΕ 3593.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

Η εταιρεία προσκόμισε τις άδειες κυκλοφορίας των μεταφορικών μέσων. Τα στοιχεία αυτά καθώς και επιπλέον αυτών που διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των παγίων.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 1. ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΦΟΡΤΗΓΟ (MINI VAN) ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ FORD ΤΥΠΟΥ TRANSIT CUSTOM (ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ: WF0YXXTTGYJP82203)

	ΔΙΑΝΥΘΕΝΤΑ ΧΙΛΙΟΜΕΤΡΑ	ΕΤΟΣ Α' ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ - EURO	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΗΛΗ (ΔΙΑΝΥΘΕΝΤΑ ΧΙΛΙΟΜΕΤΡΑ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΗΛΗ (ΕΤΟΣ Α΄ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΗΛΗ (ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ - EURO)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	108210	2018	6						
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	122000	2019	6	1,074621339	0,96	1,00	18.500,00 €	19.085,27	
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	149800	2019	6	1,215476733	0,96	1,00	17.900,00 €	20.886,75	
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	116000	2017	6	1,042591921	1,04	1,00	17.800,00 €	19.300,46	
							Μ.Ο.	**19.757,50 €**	**20.000,00 €**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 2. ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΦΟΡΤΗΓΟ (MINI VAN) ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ FIAT ΤΥΠΟΥ PUNTO VAN (ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ: ZFA18800000481456)

	ΔΙΑΝΥΘΕΝΤΑ ΧΙΛΙΟΜΕΤΡΑ	ΕΤΟΣ Α' ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΗΛΗ (ΔΙΑΝΥΘΕΝΤΑ ΧΙΛΙΟΜΕΤΡΑ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΗΛΗ (ΕΤΟΣ Α΄ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΤΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΛΟΓΩ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΧΗΜΑΤΟΣ	ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΧΗΜΑΤΟΣ
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	308139	2000						
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	179230	2010	0,722434407	0,6	4.799,00 €	2.080,18		
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	200000	2002	0,771560518	0,92	2.800,00 €	1.987,54	0,75	
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	168000	2011	0,694924411	0,54	5.400,00 €	2.026,40		
					Μ.Ο.	**2.031,37 €**	**1.523,53 €**	**1.500,00 €**

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

α/α	Περιγραφή	Μονάδα Μέτρησης	Ποσότητα (τεμ.)	Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία (€)
1	ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΦΟΡΤΗΓΟ (MINI VAN) ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ FORD ΤΥΠΟΥ TRANSIT CUSTOM (ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ: WF0YXXTTGYJP82203)	Τεμ	1	20,000.00
2	ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΦΟΡΤΗΓΟ (MINI VAN) ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ FIAT ΤΥΠΟΥ PUNTO VAN (ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ: ZFA18800000481456)	Τεμ	1	1,500.00
	ΣΥΝΟΛΟ			**21,500.00**

1. **ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΦΟΡΤΗΓΟ (MINI VAN) ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ FORD ΤΥΠΟΥ TRANSIT CUSTOM (ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ: WF0YXXTTGYJP82203): 20.000,00€**
2. **ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΦΟΡΤΗΓΟ (MINI VAN) ΤΟΥ ΟΙΚΟΥ FIAT ΤΥΠΟΥ PUNTO VAN (ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ: ZFA18800000481456) : 1.500,00€**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ : 21.500,00€

Αλέξανδρος Α. Σταμάτης
Διπλ. Μηχανολόγος Μηχανικός
Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Valuer in Machinery, Plant and Equipment (GR732000060AS)

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α. ΣΤΑΜΑΤΗΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
UNIVERSITY OF GREENWICH (U.K.)
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 106991
ΑΦΜ: 133210072 ΔΟΥ: ΨΥΧΙΚΟΥ
ΠΑΠΑΔΑ 32-34 ΑΘΗΝΑ - ΤΗΛ.: 6936997694

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ






ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ
Λ. ΑΜΦΙΘΕΑΣ 185, Π. ΦΑΛΗΡΟ - 210 98 18 091


Pontikis Doors
ΑΥΤΟΜΑΤΕΣ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΕΣ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
www.pontikisdoors.gr
Λ. ΑΜΦΙΘΕΑΣ 185, Π. ΦΑΛΗΡΟ
210 98 18 091
ΙΥΖ-6309