Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.16 18:18:26 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,16/12/2024
Αριθ. Πρωτ.:3516373

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **16/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4997431**, η από 13/12/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΜΕΛΕΤΗ

Ιδιοκτησίες στους Δήμους Πατρέων (Αχαΐας), Αθηναίων και Βύρωνος (Αττικής)

ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

OPTIMUM P.D.C. Α.Ε. Λ. Μεσογείων 188 & Θεολόγου 1, 155 61, Χολαργός Τ: 2103627688 Φ: 2103627358 Email: info@pdc.gr

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Αρ. Πρ.: 2238

Παρασκευή 13 Δεκεμβρίου 2024

ΚΙΜΩΝΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΑΤΟΣ

ΑΞΙΟΤΙΜΕ ΚΥΡΙΕ ΕΥΑΓΓΕΛΑΤΟ,

Το παρόν τεύχος αποτελεί την ανεξάρτητη Μελέτη Εκτίμησης ιδιοκτησιών στους Δήμους Πατρέων (Αχαΐας), Αθηναίων και Βύρωνος (Αττικής), η οποία μας ανατέθηκε κατόπιν μεταξύ μας συνεννοήσεων.

Η **Συνολική Εύλογη Αξία** των ιδιοκτησιών που υπολογίζεται στην παρούσα μελέτη ανέρχεται σε[1]:

€ 1.000.000

(Ένα Εκατομμύριο Ευρώ)

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συμπληρωματική πληροφορία ή διευκρίνιση.

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ,

ΓΙΑ ΤΗΝ OPTIMUM P.D.C. A.E.





Λεωνίδας Θεοχάρης, REV

Διευθύνων Σύμβουλος

[1] Η εύλογη αξία των επιμέρους ιδιοκτησιών παρουσιάζεται αναλυτικά στη σελίδα αρ. 55 της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή **4**
OPTIMUM P.D.C. A.E. 4
Σκοπός Μελέτης **4**
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης **5**
Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS) **5**
Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας **6**
Παραδοχές Αποτίμησης **6**
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη 6
Πολεοδομικά Δεδομένα 6
Τεχνικός Έλεγχος 6
Επιβλαβή Υλικά 7
Μόλυνση εδαφών 7
Φόροι και Λοιπά Έξοδα 7
Αντικείμενο Αποτίμησης 7
Ορισμός 7
Εύλογη Αξία (Fair Value) 7
Μέθοδολογία Αποτίμησης **8**
Μέθοδοι Εκτίμησης **8**
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 9
Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης 9
Ιδιοκτησίες στο Δήμο Πατρέων **10**
Αντικείμενο της μελέτης 10
Παρασχεθέντα στοιχεία 10
Περιοχή του ακινήτου 11
Περιγραφή ακινήτου 13
Οικόπεδο και Έργα Υποδομής 13
Ιδιοκτησίες 14
Ιδιοκτησιακό καθεστώς 17
Πολεοδομικό καθεστώς 17
Δασικό Καθεστώς 18
Εκτίμηση αξίας ακινήτου 18
Μεθοδολογία 18
Στοιχεία Κτηματαγοράς 18

Συγκριτικά στοιχεία 19
Υπολογισμός Εύλογης Αξίας 23
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας 24
Διαμέρισμα στο Δήμο Αθηναίων 25
Αντικείμενο της μελέτης 25
Παρασχεθέντα στοιχεία 25
Περιοχή του ακινήτου 26
Περιγραφή ακινήτου 28
Οικόπεδο και Έργα Υποδομής 28
Ιδιοκτησία 28
Ιδιοκτησιακό καθεστώς 29
Πολεοδομικό καθεστώς 29
Δασικό Καθεστώς 29
Εκτίμηση αξίας ακινήτου 30
Μεθοδολογία 30
Στοιχεία Κτηματαγοράς 30
Συγκριτικά στοιχεία 31
Υπολογισμός Εύλογης Αξίας 33
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας 33
Διαμέρισμα στο Δήμο Βύρωνος (Κόνωνος 131) 34
Αντικείμενο της μελέτης 34
Παρασχεθέντα στοιχεία 34
Περιοχή του ακινήτου 35
Περιγραφή ακινήτου 37
Οικόπεδο και Έργα Υποδομής 37
Ιδιοκτησία 38
Ιδιοκτησιακό καθεστώς 39
Πολεοδομικό καθεστώς 40
Δασικό Καθεστώς 40
Εκτίμηση αξίας ακινήτου 40
Μεθοδολογία 40
Στοιχεία Κτηματαγοράς 40
Συγκριτικά στοιχεία 41
Υπολογισμός Εύλογης Αξίας 44
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας 44

Θέσεις Στάθμευσης στο Δήμο Βύρωνος (Δηλβόη 9) 45
Αντικείμενο της μελέτης 45
Παρασχεθέντα στοιχεία 46
Περιοχή του ακινήτου 46
Περιγραφή ακινήτου 46
Οικόπεδο και Έργα Υποδομής 46
Ιδιοκτησίες 47
Ιδιοκτησιακό καθεστώς 49
Πολεοδομικό καθεστώς 49
Δασικό Καθεστώς 50
Εκτίμηση αξίας ακινήτου 50
Μεθοδολογία 50
Στοιχεία Κτηματαγοράς 50
Συγκριτικά στοιχεία 51
Υπολογισμός Εύλογης Αξίας 53
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας 53
Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιών 55
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι i
Χάρτες των περιοχών και ενδεικτικές απόψεις ακινήτων i

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από συνεννοήσεις μεταξύ του κ. Κίμωνα Ευαγγελάτου και της OPTIMUM P.D.C. A.E., ανατέθηκε στη δεύτερη η εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης της εύλογης αξίας ιδιοκτησιών στους Δήμους Πατρέων (Αχαΐας), Αθηναίων και Βύρωνος (Αττικής), ενδιαφέροντος του πρώτου.

OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η OPTIMUM P.D.C. A.E. δημιουργήθηκε το 2005 από μια συγκροτημένη πλήρως διεπιστημονικής σύνθεσης ομάδα που αποτελείται από έμπειρους επαγγελματίες, μηχανικούς, οικονομολόγους και νομικούς με σημαντική εμπειρία και υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο Real Estate. Κύριος στόχος της είναι η αξιοποίηση της γνώσης και της πολύχρονης εμπειρίας των στελεχών της, προκειμένου να προσφέρει ένα μεγάλο φάσμα ολοκληρωμένων και συστηματικών υπηρεσιών σχετικών με την προστασία, τη διαχείριση και την αξιοποίηση των ακινήτων και την υποστήριξη για τη δημιουργία υποδομών με στόχο την ορθολογική εκμετάλλευση και ανάπτυξη τους.

Το τμήμα εκτιμήσεων της Εταιρείας στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει πιστοποιηθεί από Διεθνείς οργανισμούς, το **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** και την **TEGOVA (The European Group of Valuers' Association)**. Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αριθμό μητρώου 18, υπήρξε πιστοποιημένος σύμβουλος της **ΕΔΕΚΤ (Εταιρεία Διαχείρισης Επενδυτικών Κεφαλαίων Ταμείων Ασφάλισης)** και οι μελέτες εκτίμησης της OPTIMUM καλύπτονται από ασφάλεια επαγγελματικής και αστικής ευθύνης **(P.I.I. – Professional Indemnity Insurance).**

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε προκειμένου να λάβει γνώση ο αναθέτων της εύλογης αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων για λογιστικούς σκοπούς.

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία που παρουσιάζεται στη μελέτη, ορίζεται η 22/4/2024.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Η OPTIMUM P.D.C. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ακινήτων ενδιαφέροντος του κ. Κίμωνα Ευαγγελάτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards (IVS).

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παραδόθηκαν στην OPTIMUM P.D.C. A.E. από τον κ. Ευαγγελάτο και συνεργάτες του.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στη μελέτη.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της OPTIMUM P.D.C. A.E. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση των τοπικών κτηματαγορών, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και τα ονόματα των Εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη σύμφωνη γνώμη της OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η παρούσα εξυπηρετεί τον προαναφερθέντα σκοπό και περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτόν. Επιτρέπεται η χρήση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης από εταιρία ορκωτών λογιστών για την εξυπηρέτηση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων εταιριών.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω γενικές παραδοχές. Σε κάθε ακίνητο ενδέχεται να υιοθετούνται επιμέρους, ειδικές παραδοχές, οι οποίες αναφέρονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη

Για την εκπόνηση της παρούσας παρασχέθηκαν στον εκτιμητή τίτλοι ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας τους γίνεται με την υπόθεση πως τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Θεωρούμε ότι τα υπό εκτίμηση ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Οι πληροφορίες σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων παρασχέθηκαν από τον ιδιοκτήτη και προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία.

Τεχνικός Έλεγχος

Επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκε μόνο μακροσκοπικός και εξωτερικός τεχνικός έλεγχος στα υπό εκτίμηση ακίνητα. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμότητας, κλπ.) των κτιρίων. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής του δικτύου

τηλεπικοινωνιών, καθώς και άλλων εγκαταστάσεων. Όπου παρατηρήθηκαν κακοτεχνίες που ενδεχόμενα επηρεάζουν την εύλογη αξία των ιδιοκτησιών, αυτές επισημαίνονται.

Επιβλαβή Υλικά

Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή ή στην επισκευή των κτιρίων έγινε χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας σκυροδέματος σε αλουμίνα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.) Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.

Μόλυνση εδαφών

Θεωρούμε ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.

Φόροι και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν τα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην εύλογη αξία των ακινήτων.

Αντικείμενο Αποτίμησης

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτιμώνται τα μόνιμα δομικά στοιχεία των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιμέρους ακινήτων. Δε συμπεριλαμβάνονται κινητά στοιχεία όπως μηχανολογικός εξοπλισμός κτλ.

Ορισμός

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (FAIR VALUE)

Στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 δίνεται ο ορισμός και καθορίζεται ο τρόπος επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας. Σύμφωνα με αυτό:

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε μια οντότητα για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε μια οντότητα για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποτίθεται ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση ανταλλάσσεται σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποτίθεται ότι η συναλλαγή για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

α) στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση ή

β) ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης των υπό εξέταση ακινήτων, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με τα ακίνητα διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκαν οι αξίες.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μεθοδολογία που εξετάζεται πρωτίστως στη διαδικασία εκτίμησης της εύλογης αξίας ακινήτων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς, ενώ δύνανται να χρησιμοποιηθούν και οι Μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ της γης και των επ’ αυτής κτισμάτων της, πραγματοποιείται με ένα από τους ακόλουθους τρεις τρόπους:

- Τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από τη αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτίρια ή
- Τον καθορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων και τυχόν βελτιώσεων στη γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή
- Τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων, προσθέτοντας τα 2 ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών των 2 συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των *hedonic prices models*, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση κτιρίων για τα οποία δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις ανάλογων ακινήτων, ή για κτίρια για τα οποία η αγοραία αξία τους καθορίζεται κυρίως από την αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκονται, δηλαδή:

Για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν υπάρχει δραστήρια αγορά. Για παράδειγμα, εφαρμόζεται για αγροτικά κτίρια (εκτός σχεδίου).

Για κτίρια ειδικής κατασκευής και χρήσεως, όπως βιομηχανικά κτίρια, δημόσια κτίρια, αποθήκες, κλπ.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται ως εξής:

α) Υπολογίζεται η αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκεται το κτίριο, θεωρώντας ότι αυτό είναι ελεύθερο (αδόμητο), με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο αξιοποίησης, και στη συνέχεια,

β) Υπολογίζεται το κόστος αντικατάστασης του κτιρίου (και ενδεχομένως του κόστους διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου του) στην κατάσταση που αυτό βρίσκεται κατά την ημερομηνία της αυτοψίας. Δηλαδή υπολογίζεται το κόστος κατασκευής του κτιρίου, και από αυτό αφαιρείται το κόστος αποκατάστασης των φθορών που έχει ενδεχομένως υποστεί λόγω παλαιότητας ή άλλων λόγων.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΑΤΡΕΩΝ

Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας ιδιοκτησιών επί της οδού Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26 στη θέση «ΣΑΜΑΚΙΑ ή ΠΑΓΩΝΑ ή ΑΡΟΗ» στο ΟΤ 790 της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων του Δήμου Πατρέων της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας. Οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες έχουν ως εξής:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος
1	061675922005/0/24	Διαμέρισμα Δ-3	4
2	061675922005/0/11	Θ.Σ. 1	-1
3	061675922005/0/12	Θ.Σ. 2	-1
4	061675922005/0/13	Θ.Σ. 3	-1
5	061675922005/0/2	Αποθήκη 2	-1
6	061675922005/0/7	Αποθήκη 7	-1
7	061675922005/0/8	Αποθήκη 8	-1
8	061675922005/0/9	Αποθήκη 9	-1

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για τα υπό εκτίμηση ακίνητα παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Υπ' αρ. 13054/2009 «τροποποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας, γονική παροχή» της συμβολαιογράφου Πατρών Ζωή Παπακωστοπούλου Παπαποστόλου.
- Από 9/1997 εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης.
- Υπ' αρ. πρωτ. 5544/20-5-2024 Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Περιοχή του ακινήτου

Ο Νομός Αχαΐας βρίσκεται γεωγραφικά στη Δυτική Ελλάδα και μαζί με τους Νομούς Αιτωλοακαρνανίας και Ηλείας αποτελούν την περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας. Καταλαμβάνει το βορειοδυτικό τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει νότια με τους Νομούς Αρκαδίας και Ηλείας και ανατολικά με το Νομό Κορινθίας. Το βόρειό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στον Πατραϊκό και τον Κορινθιακό κόλπο. Από πλευράς μορφολογίας το 53% του Νομού είναι ορεινό, το 14% ημιορεινό και το 33% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι το Παναχαϊκό όρος, ο Ερύμανθος και τα Αροάνια όρη (Χελμός). Στο βόρειο και βορειοδυτικό τμήμα του Νομού εκτείνεται η πεδιάδα της Αχαΐας, και η στενή πεδινή λωρίδα της Αιγιαλείας.

Διοικητικά ο Νομός Αχαΐας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Πατρέων με έδρα την Πάτρα, Ερυμάνθου με έδρα τη Χαλανδρίτσα, Δυτικής Αχαΐας με έδρα την Κάτω Αχαΐα, Καλαβρύτων με έδρα τα Καλάβρυτα και Αιγιαλείας με έδρα το Αίγιο. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Πάτρα, η τρίτη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας. Η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη του νομού είναι το Αίγιο (διαθέτει εμπορικό λιμένα). Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι τα Καλάβρυτα, η Ακράτα και η Κάτω Αχαΐα.

Το λιμάνι των Πατρών είναι το σημαντικότερο εμπορικό και επιβατικό λιμάνι της Δυτικής Ελλάδας. Η οικονομία της περιοχής στηρίζεται στην αγροτική παραγωγή, με πιο γνωστή την παραγωγή εσπεριδοειδών, ελαιολάδου, αμπέλου, λοιπών οπωροκηπευτικών, τη βιομηχανία (τσιμεντοβιομηχανία «Τιτάν» και μικρότερες μονάδες στη βιομηχανική περιοχή της Πάτρας. Η γέφυρα του Ρίου-Αντιρρίου είναι το μεγαλύτερο αναπτυξιακό έργο στην ευρύτερη περιοχή, και έχει διευκολύνει ιδιαίτερα τη σύνδεση του νομού με τη δυτική και βόρεια Ελλάδα, και η οποία σε συνδυασμό με την κατασκευή της Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών – Τσάκωνας θα βελτιώσει σημαντικά την πρόσβαση στη νοτιοδυτική Ελλάδα.

Τα παράλια του Κορινθιακού και του Πατραϊκού κόλπου, είναι η πλέον πυκνοκατοικημένη περιοχή του νομού. Σε αυτά παρατηρείται μεγάλη τουριστική ανάπτυξη, με παραθεριστικές κατοικίες και ξενοδοχειακά συγκροτήματα. Ο νομός δέχεται και χειμερινό τουρισμό, λόγω του

χιονοδρομικού κέντρου των Καλαβρύτων. Μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες έχουν επίσης αναπτυχθεί στα δυτικά παράλια του Νομού, όπου συναντάται η αμμώδης παραλία της Καλόγριας, και το δάσος της Στροφυλιάς.

Ο Δήμος Πατρέων απαρτίζεται από τους πρώην Καποδιστριακούς δήμους Πατρέων, Βραχνέικων, Ρίου, Μεσσατίδος και Παραλίας. Η Πάτρα εκτείνεται στους πρόποδες του Παναχαϊκού όρους, και βρέχεται από τον Πατραϊκό κόλπο. Είναι το μεγαλύτερο οικονομικό, εμπορικό και πολιτιστικό κέντρο της Πελοποννήσου και της Δυτικής Ελλάδας. Αποτελεί την πύλη της Ελλάδας προς τη Δύση, καθώς είναι διεθνές εμπορικό κέντρο, μεγάλο λιμάνι και κομβικό σημείο για το εμπόριο και την επικοινωνία με την Ιταλία και την Ευρώπη. Η πόλη έχει έντονη πολιτιστική κίνηση (αρχαιολογικό μουσείο, εθνική πινακοθήκη, θεατρικές σκηνές, αρχαίο θέατρο). Ήταν η Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης του 2006, και διοργανώνει κάθε χρόνο το περίφημο Πατρινό καρναβάλι, κύρια χαρακτηριστικά γνωρίσματα του οποίου, είναι τα τεράστια σατιρικά άρματα, οι θεαματικοί χοροί και παρελάσεις. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Ιονίας Οδού και συνδέεται με την Αθήνα και την υπόλοιπη Πελοπόννησο με σιδηροδρομικό δίκτυο.

Το κύριο οικιστικό ενδιαφέρον στον Νομό Αχαΐας, συγκεντρώνεται στον Πολεοδομικό Ιστό της Πάτρας, και ειδικότερα, εντός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, σε προάστια παραθαλάσσια όπως οι πρώην Δήμοι Ρίου, Παραλίας και Βραχνεΐκων, και στα μικρότερα αστικά κέντρα της Κάτω Αχαΐας, των Καλαβρύτων και της Ακράτας. Οι περιοχές που γνώρισαν σημαντική οικιστική ανάπτυξη την τελευταία δεκαπενταετία είναι οι περιοχές στην Βόρεια είσοδο της πόλης της Πάτρας, εκατέρωθεν της Ιονίας Οδού, όπως η Έξω Αγυιά, το Προάστειο, ο Καστελλόκαμπος, το Κοτρώνι και η Ανθούπολη, οι οποίες απέχουν 3-4 χλμ. από το κέντρο της Πάτρας. Η ανέγερση πολυκατοικιών πέντε έως επτά ορόφων στην περιοχή της Αγυιάς ήταν ραγδαία, με αποτέλεσμα η αγορά αυτή να παρουσιάζει σημάδια κορεσμού και αυξημένης προσφοράς, σε σχέση με την ζήτηση η οποία μειώθηκε αισθητά κατά τη τρέχουσα περίοδο.

Στις υπόλοιπες περιοχές στα όρια του δήμου Πατρέων με το Δήμο Ρίου, οι χαμηλοί συντελεστές δόμησης οδήγησαν σε πιο αραιοδομημένα οικοδομικά τετράγωνα, με μεγαλύτερους ακάλυπτους χώρους. Η οικιστική επέκταση νοτιοανατολικά στις περιοχές Εγλυκάδος, Σαμακιάς, Αρόης και Γηροκομείου προχωράει με πιο αργούς ρυθμούς. Στις νοτιοδυτικές συνοικίες των Ζαρουχλεΐκων και του Ψαροφαϊου, η αγορά κατοικίας παρουσιάζει φθίνουσα πορεία, λόγω των ιδιοσυγκρασιακών χαρακτηριστικών των συγκεκριμένων συνοικιών.

Στον δήμο Πατρέων που αποτελεί και τον σημαντικότερο δήμο του Νομού, υπάρχει περιορισμένος αριθμός οικοπέδων προς αξιοποίηση, ειδικά στις περιοχές υψηλής ζήτησης, συγκεκριμένα στο κέντρο της πόλης, τα διαθέσιμα οικόπεδα είναι ελάχιστα. Αναφέρεται επίσης, ότι η πλειονότητα των παλαιών κτιρίων της πόλης έχουν προταθεί ή χαρακτηριστεί ως διατηρητέα. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η Άνω Πόλη, η οποία διαθέτει διατηρητέα κτίρια, τα οποία στην πλειονότητά τους κατοικούνται από τους ιδιοκτήτες τους, και δεν διατίθενται προς μίσθωση ή πώληση. Ελεύθερα οικόπεδα εντοπίζονται στις βόρειες συνοικίες της πόλης με τη ζήτηση να κινείται σε χαμηλά επίπεδα. Η αναθεώρηση του ΓΠΣ Πάτρας έχει μειώσει αισθητά τους συντελεστές δόμησης των περιοχών που βρίσκονται εντός σχεδίου. Η προσβασιμότητα των συγκεκριμένων περιοχών, έχει βελτιωθεί με την λειτουργία του προαστιακού Πατρών (Βόρειος Άξονας), την Ιονία και Ολυμπία Οδό και του Νότιου Άξονα του Προαστιακού.

Η ζήτηση για τη μίσθωση κατοικιών ενισχύεται σε σημαντικό βαθμό από τους σπουδαστές που φοιτούν στο Πανεπιστήμιο και στο Τ.Ε.Ι. της πόλης. Η ζήτηση για αγορά αφορά κυρίως σε νεόδμητα διαμερίσματα με επιφάνεια 100 τ.μ.- 130 τ.μ. στις βόρειες συνοικίες, όπως η Έξω Αγυιά, το Προάστειο, ο Καστελόκαμπος, η Ηρωών Πολυτεχνείου, ή σε παλαιά διαμερίσματα πλησίον του κέντρου της πόλης, τα οποία προτίθενται οι εκάστοτε αγοραστές να ανακαινίσουν λόγω του χαμηλού κόστους αγοράς. Η ζήτηση για μίσθωση αφορά κυρίως, σε γκαρσονιέρες επιφάνειας 30 τ.μ.-40 τ.μ. και δυάρια 45 τ.μ.- 55 τ.μ. στο κέντρο της Πάτρας, και στην περιοχή των ΤΕΙ.

Η Αρόη είναι συνοικία της Πάτρας χτισμένη σε λοφώδη περιοχή κοντά στην αρχαία ακρόπολη. Η πυκνότητα δόμησης επιτρέπει την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη. Το υπό εξέταση ακίνητο διαθέτει πρόσωπο σε δημοτική οδό. Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εφικτή με ιδιωτικό μέσο μεταφοράς μέσω του ασφαλτοστρωμένου οδικού δικτύου, ενώ η εύρεση θέσης στάθμευσης κρίνεται ευχερής.

Περιγραφή ακινήτου

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία το οικόπεδο έχει **έκταση 606,30 τ.μ.** και συνορεύει:

Ανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά 55-56-51 μήκους μέτρων επτά και 0,44 (7,44) συν μήκους μέτρων έντεκα και 0,27 (11,27) με ιδιοκτησία Γκράϊτσεκ,

Δυτικά σε πλευρά 18-29 μήκους μέτρων δέκα έξι και 0,5 (16,05) με την οδό Στρατ. Κωνσταντινοπούλου, πλάτους 10,00 μέτρων,

Βόρεια σε τεθλασμένη πλευρά 29-49-51 μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,50 (22,50) συν μήκους μέτρων δώδεκα (12,00) με ιδιοκτησία Κ. Καραγιάννη και

Νότια σε πλευρά 18-55 μήκους μέτρων τριάντα δύο και 0,27 (32,27) με ιδιοκτησία Κ. Μαρλαφέκα,

όπως φαίνεται με τους αριθμούς 29-18-55-56-51-49-29 στο προσαρτώμενο στο υπ' αριθμό 6904/98 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Πατρών Ζωής Παπακωστοπούλου-Παπαποστόλου, από Αυγούστου 1997 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Ευθυμίου Μουγγολιά, το οποίο φέρει την δήλωση του Ν. 651/77 του ίδιου παραπάνω μηχανικού ότι το προαναφερόμενο οικόπεδο βρίσκεται στην Αρόη Πατρών, είναι εντός σχεδίου πόλεως, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 1337/83, άρα δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα.

Το οικόπεδο έχει ΚΑΕΚ 061675922005 και επιφάνεια 595,59 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Το οικόπεδο είναι οριοθετημένο από την οδό πρόσοψης και τις όμορες ιδιοκτησίες. Ο περιβάλλοντας χώρος είναι ως επί το πλείστο πλακοστρωμένος και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης των οχημάτων των ενοίκων.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Επί του προπεριγραφόμενου οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίριο κατοικιών δυνάμει της υπ’ αρ. 872/09-10-1996 άδειας οικοδομής της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αχαΐας, όπως αναθεωρήθηκε με την υπ’ αρ. πρωτ. 14170/1997 πράξη αναθεώρησης.

Στο κτίριο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 6904/18.03.1998 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Πατρών Ζωής Παπακωστοπούλου-Παπαποστόλου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Πατρών στον τόμο 2213 με αριθμό 119, όπως τροποποιήθηκε:

α) με την υπ’ αρ. 6945/13-04-1998 πράξη της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Πατρών στον τόμο 2214 με αριθμό 94 και

β) με την υπ' αρ. 13054/30.06.2009 πράξη της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου, που καταχωρήθηκε νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Πατρών στις 16.09.2009 με αριθμό καταχώρισης 10468.

Οι υπό εξέταση οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι οι εξής:

1) Υπό στοιχεία ΔΕΛΤΑ ΤΡΙΑ (Δ-3) διαμέρισμα του τετάρτου ορόφου (Δ) πάνω από το ισόγειο, αποτελείται από δύο κύρια δωμάτια (εκ των οποίων ένα καθιστικό και ένα υπνοδωμάτιο) κουζίνα, λουτρό και εξώστες ανατολικά και δυτικά, έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά σαράντα ένα και σαράντα εκατοστά (41,40), όγκο 117,99 κ.μ, συντελεστή κοινοχρήστων 55/1000, ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο σαράντα πέντε χιλιοστά (45/1000), που αντιστοιχεί σε 32,73 τ.μ, ψήφους σαράντα πέντε σε σύνολο χιλίων (45/1000), δαπάνες ανελκυστήρα 58/1000 και συνορεύει Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο, Δυτικά με ακάλυπτο χώρο, με Δ-1 διαμέρισμα, με κοινόχρηστη είσοδο και χώρο ασανσέρ, Βόρεια με ακάλυπτο χώρο, με Δ-1 διαμέρισμα και με χώρο ασανσέρ και Νότια με ακάλυπτο χώρο.

Στο διαμέρισμα αυτό ανήκει κατά αποκλειστική χρήση η υπό στοιχεία ΤΕΣΣΕΡΑ (4) ανοικτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιφανείας δέκα έξι (16,00) τετραγωνικών μέτρων ήτοι διαστάσεων 3,20Χ5,00.

Σημειώνεται ότι η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με Α/Α δήλωσης 2318226 και ηλεκτρονικό κωδικό D61CF605CE47545A που φέρει την τεχνική έκθεση της πολιτικού μηχανικού Δήμητρας Ματρακά η οποία έχει ως εξής: *«Τεχνική έκθεση: Πρόκειται για Διαμέρισμα Δ3 Δ΄ ορόφου στο οποίο διαπιστώθηκαν οι εξής αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις: 1. Υπέρβαση δόμησης λόγω μετατροπής εξώστη σε χώρο κύριας χρήσης συνολικού εμβαδού 41,75 τ.μ. Τετραγωνικά Διαμερίσματος Δ3: 83,15 τ.μ. (41,40 τ.μ. βάσει οικοδομικής άδειας και 41,75 τ.μ. ρυθμίστηκαν με την παρούσα δήλωση)»*.

2) Η υπό στοιχεία ΕΝΑ (1) θέση Γκαράζ του υπογείου έχει εμβαδό δέκα πέντε τετραγωνικά μέτρα και 4/100 (15,04), όγκο 42,11 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000), που αντιστοιχεί σε 0,61 τ.μ., ψήφους 1/1000 και συνορεύει: Ανατολικά με χώρο υπογείου, Δυτικά με κοινόχρηστη είσοδο, ασανσέρ και μπαζωμένο χώρο, Βόρεια με την υπό στοιχεία (3) θέση γκαράζ και χώρο υπογείου και Νότια με ράμπα.

3) Η υπό στοιχεία ΔΥΟ (2) θέση Γκαράζ του υπογείου, έχει εμβαδόν δέκα πέντε τετραγωνικά μέτρα και 70/100 (15,70), όγκο 43,96 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000), που αντιστοιχεί σε 0,61 τ.μ., ψήφους 1/1000 και συνορεύει: Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο, Δυτικά με χώρο υπογείου, Βόρεια με ακάλυπτο χώρο και Νότια με χώρο υπογείου και ακάλυπτο χώρο.

4) Η υπό στοιχεία ΤΡΙΑ (3) θέση Γκαράζ του υπογείου έχει εμβαδό δέκα πέντε τετραγωνικά μέτρα και 8/100 (15,08), όγκο 42,22 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000), που αντιστοιχεί σε 0,61 τ.μ., ψήφους 1/1000 και συνορεύει: Ανατολικά με χώρο υπογείου, Δυτικά με λεβητοστάσιο, Βόρεια με ακάλυπτο χώρο υπογείου και Νότια με κοινόχρηστη είσοδο και με την υπό στοιχεία (1) θέση γκαράζ.

5) Η υπό στοιχεία Δύο (2) αποθήκη του υπογείου αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει εμβαδόν δέκα τρία τετραγωνικά μέτρα και 65/100 (13,65) όγκο μέτρα κυβικά τριάντα οκτώ και είκοσι δύο εκατοστά, (38,22), ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000) που αντιστοιχεί σε εξήντα ένα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (0,61) και ψήφους 1/1000 και συνορεύει Ανατολικά με την υπό στοιχεία (1) αποθήκη, Δυτικά με ακάλυπτο χώρο και πέρα αυτού με την οδό Στρατ. Κωνσταντινοπούλου, Βόρεια με κοινόχρηστη είσοδο και την υπό στοιχεία (3) αποθήκη και Νότια με ιδιοκτησία Μαρλαφέκα.

6) Η υπό στοιχεία Επτά (7) αποθήκη του υπογείου αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει εμβαδόν δώδεκα τετραγωνικά μέτρα και 15/100 (12,15), όγκο μέτρα κυβικά τριάντα τέσσερα και 0,02 (34,02) ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000), που αντιστοιχεί σε 0,61 τ.μ ψήφους 1/1000 και συνορεύει Ανατολικά με κοινόχρηστη είσοδο και με την υπό στοιχεία (8) αποθήκη, Δυτικά με ακάλυπτο χώρο και πέρα αυτού με την οδό Στρατ. Κωνσταντινοπούλου, Βόρεια με ιδιοκτησία Καραγιάννη και Νότια με την υπό στοιχεία (6) αποθήκη.

7) Η υπό στοιχεία Οκτώ (8) αποθήκη του υπογείου αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει εμβαδόν δέκα τρία τετραγωνικά μέτρα και 52/100 (13,52), όγκο 37,85 κ.μ., ποσοστό συνιδιοκτησίας αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000) που αντιστοιχεί σε 0,61 τ.μ. και ψήφους 1/1000 και συνορεύει Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο, Δυτικά με κοινόχρηστη είσοδο και με την υπό στοιχεία (7) αποθήκη, Βόρεια με ιδιοκτησία Καραγιάννη και Νότια με κοινόχρηστη είσοδο και την υπό στοιχεία (9) αποθήκη.

8) Η υπό στοιχεία Εννέα (9) αποθήκη του υπογείου αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει εμβαδόν δώδεκα τετραγωνικά μέτρα και 80/100 (12,80), όγκο 35,84 κ.μ., ποσοστό

αδιαίρετα στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000) που αντιστοιχεί σε 0,61 τ.μ., ψήφους 1/1000 και συνορεύει Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο, Δυτικά με κοινόχρηστη είσοδο, Βόρεια με την υπό στοιχεία (8) αποθήκη και Νότια με κοινόχρηστη είσοδο και λεβητοστάσιο.

Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ η πλήρωση των τοιχοποιιών έγινε με οπτοπλινθοδομές. Διαθέτει εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια και εσωτερικά ξύλινα πρεσαριστά. Η γενικότερη ποιότητα κατασκευής και η κατάσταση συντήρησης κρίνονται ικανοποιητικές.

Επιγραμματικά, οι επιφάνειες των επιμέρους ιδιοκτησιών έχουν ως εξής:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος	Επιφάνεια (τ.μ.)	Επιφάνεια Ν. 4178 (τ.μ.)	Επιφάνεια Σύνολο (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας (‰)
1	061675922005/0/24	Διαμέρισμα Δ-3	4	41,40	41,75	83,15	45
2	061675922005/0/11	Θ.Σ. 1	-1	15,04	0,00	15,04	1
3	061675922005/0/12	Θ.Σ. 2	-1	15,70	0,00	15,70	1
4	061675922005/0/13	Θ.Σ. 3	-1	15,08	0,00	15,08	1
5	061675922005/0/2	Αποθήκη 2	-1	13,65	0,00	13,65	1
6	061675922005/0/7	Αποθήκη 7	-1	12,15	0,00	12,15	1
7	061675922005/0/8	Αποθήκη 8	-1	13,52	0,00	13,52	1
8	061675922005/0/9	Αποθήκη 9	-1	12,80	0,00	12,80	1

Ως έτος αποπεράτωσης του ακινήτου θεωρούμε το έτος 1998, ήτοι ένα έτος μετά την έκδοση της υπ' αρ. 14170/1997 άδειας αναθεώρησης.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων πέραν των αναφερομένων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Οι ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, φαίνεται να ανήκουν στον κ. Κίμωνα Ευαγγελάτο. Η ακριβής διερεύνηση και παράθεση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, εντοπίζεται επί της οδού Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26 στη θέση «ΣΑΜΑΚΙΑ ή ΠΑΓΩΝΑ ή ΑΡΟΗ» στο ΟΤ 790 της

Δημοτικής Ενότητας Πατρέων του Δήμου Πατρέων και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Σήμερα ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης (ενδεικτικά και με πάσα επιφύλαξη):

ΦΕΚ 37Δ/1971

Ε=150 τ.μ., Π=8 μ.

ΣΚ=50%, ΣΔ=1,2

Χρήσης Γης: Γενική Κατοικία

Δασικό Καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εκτός ανάρτησης δασικών χαρτών. Ως εντός σχεδίου δεν έχει δεσμεύσεις από τη Δασική Νομοθεσία.

Εκτίμηση αξίας ακινήτου

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των υπό εξέταση ιδιοκτησιών ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά

τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2023, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα είτε και ακόμα πιο υψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές των διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή, εκκινούν από 2.000 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν αρκετά άνω των 2.400 €/τ.μ., ανάλογα την επιφάνεια, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τυχόν παροχές κτλ. Οι αντίστοιχες αξίες των διαθέσιμων θέσεων στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή κυμαίνονται μεταξύ 7.500 – 11.000 €/θέση.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η εύλογη αξία των ιδιοκτησιών:

Διαμερίσματα:

1. Πάτρα, Αρόη, διαμέρισμα επιφάνειας 56 τ.μ. 2ου ορόφου του ‘96 προσφέρεται προς € 120.000 – *Μεσιτικό γραφείο Intercasa.*
2. Πάτρα, Εγλυκάδα, διαμέρισμα επιφάνειας 110 τ.μ. 3ου ορόφου του ’07 με Θ.Σ. και αποθήκη προσφέρεται προς € 250.000 – *Μεσιτικό γραφείο Nueva Casa.*
3. Πάτρα, Πλατεία Ομονοίας, διαμέρισμα επιφάνειας 104 τ.μ. 3ου ορόφου του ’04 προσφέρεται προς € 250.000 – *Μεσιτικό γραφείο E-Mesitis.*
4. Πάτρα, Αγία Αλεξιώτισσα, διαμέρισμα επιφάνειας 52 τ.μ. 2ου ορόφου του ’09 προσφέρεται προς € 130.000 – *Μεσιτικό γραφείο VS Real Estate.*

Θέσεις στάθμευσης:

1. Πάτρα, Υψηλά Αλώνια, θέση στάθμευσης υπογείου επιφάνειας 15 τ.μ. του ’03 προσφέρεται προς € 12.000 – *Μεσιτικό γραφείο Tzeli Real Estate.*
2. Πάτρα, Αγυιά, θέση στάθμευσης ισογείου επιφάνειας 22 τ.μ. του ’08 προσφέρεται προς € 11.000 – *Μεσιτικό γραφείο Tzeli Real Estate.*
3. Πάτρα, Μέση Αγυιά, θέση στάθμευσης πυλωτής επιφάνειας 20 τ.μ. του ’95 προσφέρεται προς € 7.500 – *Μεσιτικό γραφείο Ekatoikia Real Estate.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την εύλογη αξία των ιδιοκτησιών.

Πίνακας αναγωγής συγκριτικών στοιχείων (διαμερίσματα):

Ακίνητο	Περιοχή	Εμβαδόν (τ.μ.)	Παροχές	Όροφος	Έτος Κατασκευής	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Πάτρα, Αρόη	56,00	-	2	1996	Ζητούμενη τιμή		120.000	2.142,86	2.133,02
Αναγωγές	0,00%	-2,72%	4,17%	7,00%	2,00%	-10,00%	99,54%			
Συγκριτικό 2	Πάτρα, Εγλυκάδα	110,00	Θ.Σ. & αποθήκη	3	2007	Ζητούμενη τιμή		250.000	2.272,73	1.962,41
Αναγωγές	0,00%	2,69%	-0,80%	3,50%	-9,00%	-10,00%	86,35%			
Συγκριτικό 3	Πάτρα, Πλ. Ομονοίας	104,00	-	3	2004	Ζητούμενη τιμή		250.000	2.403,85	1.972,52
Αναγωγές	-10,00%	2,09%	2,00%	3,50%	-6,00%	-10,00%	82,06%			
Συγκριτικό 4	Πάτρα, Αγία Αλεξιώτισσα	52,00	-	2	2009	Ζητούμενη τιμή		130.000	2.500,00	2.155,77
Αναγωγές	0,00%	-3,12%	3,85%	7,00%	-11,00%	-10,00%	86,23%			
Εκτιμώμενο διαμέρισμα	**Πάτρα, Αρόη**	**83,15**	**Θ.Σ. ακαλύπτου**	**4**	**1998**			**170.950,71**		**2.055,93**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.

Πίνακας αναγωγής συγκριτικών στοιχείων (θέσεις στάθμευσης[2]):

Ακίνητο	Περιοχή	Εμβαδόν (τ.μ.)	Θέση	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Πάτρα, Υψηλά Αλώνια	15,00	Υπογείου	Ζητούμενη τιμή		12.000	800,00	583,20
Αναγωγές	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	72,90%			
Συγκριτικό 2	Πάτρα, Αγυιά	22,00	Ισογείου	Ζητούμενη τιμή		11.000	500,00	522,81
Αναγωγές	30,00%	-0,70%	-10,00%	-10,00%	104,56%			
Συγκριτικό 3	Πάτρα, Μέση Αγυιά	20,00	Πυλωτής	Ζητούμενη τιμή		7.500	375,00	427,39
Αναγωγές	30,00%	-0,50%	-2,00%	-10,00%	113,97%			
Συγκριτικό 4	Πάτρα, Αγυιά	20,00	Υπογείου	Ζητούμενη τιμή		7.000	350,00	
Αναγωγές	30,00%	-0,50%	-10,00%	-10,00%	104,77%			
Εκτιμώμενο Θ.Σ.	**Πάτρα, Αρόη**	**15,00**	**Ακαλύπτου**			**7.667,02**		**511,13**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.

[2] Δεν έγινε στάθμισης του έτος κατασκευής λόγω χρήσης.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου:

- Πρόκειται για ιδιοκτησίες επί κτιρίου κατοικιών ικανοποιητικής ποιότητας κατασκευής και κατάστασης συντήρησης.
- Χωροθετείται σε μέτρια απόσταση από την παραλία (~ 2 χλμ. σε ευθεία), συνεπώς απαιτείται χρήση ΙΧ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες των ακινήτων της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες τις τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του διαμερίσματος, διαμορφώνεται σε 2.055,93 €/τ.μ. Αντίστοιχα, η αξία (συνολικά) έκαστης θέσης στάθμευσης παρόμοιας επιφάνειας ανέρχεται σε € 7.667. Δεν κατέστη δυνατός ο εντοπισμός ανάλογων συγκριτικών στοιχείων με τις οικιακές αποθήκες του υπογείου. Συνήθως αντίστοιχες ιδιοκτησίες (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης) δεν προσφέρονται για μεμονωμένη μεταβίβαση, παρά προσφέρονται ως προσαυξήματα σε μεταβιβάσεις ιδιοκτησιών – κατοικιών της ανωδομής. Θεωρούμε εύλογη κατ' αποκοπή μοναδιαία αξία για αποθήκη επιφάνειας ~ 13 τ.μ. της τάξης του απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης, ήτοι ~ € 350. Συνεπώς προκύπτει: 13 τ.μ. Χ 350 €/τ.μ. ~ € 4.500. Η ανωτέρω αξία τίθεται κατ' αποκοπή σε έκαστη των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών – αποθηκών.

Όλα τα ανωτέρω συνοψίζονται στον παρακάτω συγκεντρωτικό πίνακα υπολογισμού αξιών:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος	Επιφάνεια Σύνολο (τ.μ.)	Αξία (€/τ.μ.)	Αξία (€)	Στρογγυλοποιημένη Αξία (€)
1	061675922005/0/24	Διαμέρισμα Δ-3	4	83,15	2.055,93	170.951	171.000
2	061675922005/0/11	Θ.Σ. 1	-1	15,04		7.667	7.667
3	061675922005/0/12	Θ.Σ. 2	-1	15,70		7.667	7.667
4	061675922005/0/13	Θ.Σ. 3	-1	15,08		7.667	7.667
5	061675922005/0/2	Αποθήκη 2	-1	13,65		4.500	4.500
6	061675922005/0/7	Αποθήκη 7	-1	12,15		4.500	4.500
7	061675922005/0/8	Αποθήκη 8	-1	13,52		4.500	4.500
8	061675922005/0/9	Αποθήκη 9	-1	12,80		4.500	4.500
		Σύνολο					**212.000**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, τις θεωρήσεις και τις παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Εύλογη Αξία των ιδιοκτησιών: Διαμέρισμα Δ-3, Θ.Σ. 1, Θ.Σ. 2, Θ.Σ. 3, Αποθήκη 2, Αποθήκη 7, Αποθήκη 8 & Αποθήκη 9** επί οικοπέδου με ΚΑΕΚ 061675922005 επί της οδού Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26 στη θέση «ΣΑΜΑΚΙΑ ή ΠΑΓΩΝΑ ή ΑΡΟΗ» στο ΟΤ 790 της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων του Δήμου Πατρέων της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, όπως αυτές περιγράφηκαν ανωτέρω, υπολογίζεται συνολικά σε **€ 212.000 (Διακόσιες Δώδεκα Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, η εκτιμώμενη εύλογη αξία του ακινήτου πρέπει να επιμεριστεί σε δύο σκέλη:

- Την αξία του οικοπεδικού τμήματος επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα.
- Την αξία του κόστους αντικατάστασης του κτιριακού τμήματος του ακινήτου.

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Διαμέρισμα Δ-3	83,15	1.600	0,93699	1.499,19	124.657,31
Θ.Σ. 1	15,04	500	0,87781	438,90	6.601,12
Θ.Σ. 2	15,70	500	0,87781	438,90	6.890,80
Θ.Σ. 3	15,08	500	0,87781	438,90	6.618,68
Αποθήκη 2	13,65	450	0,67506	303,78	4.146,55
Αποθήκη 7	12,15	450	0,67506	303,78	3.690,89
Αποθήκη 8	13,52	450	0,67506	303,78	4.107,06
Αποθήκη 9	12,80	450	0,67506	303,78	3.888,34
Σύνολο					**160.600,76**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 1998. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,25% για το διαμέρισμα, 0,50% για τις θέσεις στάθμευσης και 1,50% για τις αποθήκες.

Βάσει του ανωτέρω πίνακα και του πίνακα εύλογων αξιών της προηγούμενης παραγράφου, προκύπτουν οι εξής επιμερισμένες αξίες οικοπέδου και κτίσματος:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία οικοπέδου (€)	Αξία κτίσματος (€)
Διαμέρισμα Δ-3	83,15	46.000	125.000
Θ.Σ. 1	15,04	1.000	6.667
Θ.Σ. 2	15,70	1.000	6.667
Θ.Σ. 3	15,08	1.000	6.667
Αποθήκη 2	13,65	500	4.000
Αποθήκη 7	12,15	500	4.000
Αποθήκη 8	13,52	500	4.000
Αποθήκη 9	12,80	500	4.000
Σύνολο		**51.000**	**161.000**

Και συνοπτικά (συνολικά):

Επιμερισμός Αξίας		
Εύλογη Αξία	**Γη**	**Κτίσμα**
212.000 €	**51.000 €**	**161.000 €**

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του διαμερίσματος 2 του ισογείου πολυκατοικίας στη συμβολή των οδών Λυκαβηττού 19 & Σκουφά στο Κολωνάκι του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Η υπό εξέταση ιδιοκτησία έχει ως εξής:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος
9	050095758010/0/4	Διαμέρισμα 2	0

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Υπ' αρ. 12953/2021 «αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας με την αποκλειστική της χρήση» της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευφροσύνης Σιμοπούλου Κορωναίου.
- Από 1/2021 κάτοψη οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου υπό στοιχεία 2 και αποθήκης υπογείου υπ' αρ. 2.
- Υπ' αρ. πρωτ. 45649/20-5-2024 Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Περιοχή του ακινήτου

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο των Αθηνών, στο Κολωνάκι του Δήμου Αθηναίων. Χωροθετείται έναντι της Πλατείας Αγίου Διονυσίου, σε απόσταση ~ 350 μ. σε ευθεία από το Πλατεία Κολωνακίου και ~ 550 μ. σε ευθεία από την Πλατεία Συντάγματος. Η εγγύς περιοχή είναι σχετικά επικλινής, ενώ η εύρεση θέσης στάθμευσης κρίνεται ιδιαίτερα δυσχερής.

Το Κολωνάκι είναι μία συνοικία του κέντρου της Αθήνας, που ανήκει στο πρώτο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων. Εκτείνεται νότια του λόφου του Λυκαβηττού, σε μικρή απόσταση από την πλατεία Συντάγματος και συνορεύει με τις περιοχές Νεάπολη και Λυκαβηττό.

Οριοθετείται από τη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας, το λόφο του Λυκαβηττού και τις οδούς Οίτης, Σίνα, Σκουφά, Λυκαβηττού, Ακαδημίας, Ιατρίδου, Μονής Πετράκη, Ιασίου και Βλαδιμήρου Μπένση.

Πρόκειται για μικρής έκτασης αλλά μεγάλης πληθυσμιακής πυκνότητας περιοχή, με χρήση γενικής κατοικίας και συντελεστή δόμησης 4,2, 3,6 και 3. Η πλειονότητα των κτιρίων είναι πολυώροφες πολυκατοικίες, καλής αρχικής κατασκευής, που ανεγέρθηκαν κυρίως κατά τις δεκαετίες 1950, 1960, 1970 αλλά συγχρόνως συναντώνται και πολυκατοικίες της περιόδου του μεσοπολέμου. Τα αδόμητα οικόπεδα που καταγράφονται στην περιοχή είναι ανύπαρκτα.

Η ευρύτερη περιοχή δέχεται μεγάλο κυκλοφοριακό φορτίο και σε συνδυασμό με τη μέτρια ρυμοτομία και τις υψομετρικές διαφορές λόγω του λόφου του Λυκαβηττού, δημιουργείται πρόβλημα κυκλοφοριακής συμφόρησης στις κεντρικές οδούς και παρόδιας στάθμευσης σε όλη της την έκταση.

Η περιοχή εξυπηρετείται από πληθώρα λεωφορειακών γραμμών, τα διερχόμενα τρόλεϊ από τη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας και τους σταθμούς μετρό Ευαγγελισμός, Σύνταγμα, που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την πλατεία Κολωνακίου καθώς και τους σταθμούς μετρό Μέγαρο και Πανεπιστήμιο ανάλογα με το σημείο. Στις παρυφές της συνοικίας, επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας βρίσκεται ο Εθνικός Κήπος, που αποτελεί βασικό πνεύμονα πρασίνου της ευρύτερης περιοχής του κέντρου της Αθήνας με έκταση 155 στρεμμάτων.

Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι σχεδόν ανύπαρκτο και οι αξίες τόσο των ελάχιστων νεόδμητων όσο και των παλαιότερων κατοικιών είναι ιδιαίτερα υψηλές καθώς πολλές χρησιμοποιούνται και ως γραφειακοί χώροι, δυνατότητα που επηρέαζε θετικά τις

αξίες. Οι διακυμάνσεις των τιμών εξαρτώνται κυρίως από τη θέση, τη θέα στο Λυκαβηττό και την Ακρόπολη, τον όροφο και την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης του κτιρίου. Τα ελάχιστα νεόδμητα διαμερίσματα πάντως πωλούνται σε εξαιρετικά υψηλές τιμές.

Πλεονεκτικότερα σημεία της συνοικίας για κατοικίες είναι τα κάτωθι:

- Πλατεία Φιλικής Εταιρείας (Κολωνακίου) και τα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα περί την Πλατεία (προτιμώνται και για χρήση γραφείων)
- Πλατεία Δεξαμενής
- Πλατεία Λυκαβηττού
- Περιοχή Μονής Πετράκη
- Οδός Νεοφύτου Δούκα
- Οδός Νεοφύτου Βάμβα
- Τμήμα οδού Λουκιανού μεταξύ των οδών Πατριάρχου Ιωακείμ και Καρνεάδου
- Τμήμα οδού Καρνεάδου μεταξύ των οδών Πλουτάρχου και Ηροδότου

Οι περιοχές στις οποίες οι αξίες των κατοικιών είναι χαμηλότερες είναι οι κάτωθι:

- Το τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Ακαδημίας, Πινδάρου, Σόλωνος, Ηρακλείτου, Σκουφά και Λυκαβηττού.
- Η περιοχή που συνορεύει με τη Νεάπολη.

Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται άριστα από πληθώρα λεωφορειακών γραμμών και τρόλεϊ που διέρχονται από τη Βασιλίσσης Σοφίας, καθώς και από το σταθμό του Αττικού Μετρό «Σύνταγμα». Σημειώνεται ότι υπό κατασκευή βρίσκεται ο σταθμός μετρό «Πλατεία Φιλικής Εταιρείας (Κολωνακίου)» ο οποίος προβλέπεται στην επέκταση του μετρό και αναμένεται να λειτουργήσει μεσοπρόθεσμα.

Το επίκεντρο της εμπορικότητας της περιοχής είναι η Πλατεία Κολωνακίου και το πρώτο οικοδομικό τετράγωνο των οδών γύρω από αυτή, ήτοι Τσακάλωφ (πεζόδρομος), Σκουφά, Πατριάρχου Ιωακείμ, Κανάρη. Αυξημένη αν και συγκριτικά χαμηλότερη εμπορικότητα παρουσιάζουν και οι οδοί Καψάλη, Αναγνωστοπούλου, Πινδάρου, Ηρακλείτου, Μηλιώνη και Σόλωνος. Σημειώνεται ότι η εμπορικότητα βαίνει φθίνουσα όσο απομακρυνόμαστε από το επίκεντρο της Πλατείας. Αναδυόμενο σημείο ενδιαφέροντος αποκλειστικά για καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, αποτελεί το τμήμα της οδού Σκουφά, που εκτείνεται μεταξύ των οδών Λυκαβηττού και Ασκληπιού. Το αγοραστικό και μισθωτικό ενδιαφέρον εστιάζεται κυρίως πέριξ της πλατείας και στα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα γύρω από αυτή.

Περιγραφή ακινήτου

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται η πολυκατοικία είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει **έκταση 237,12 τ.μ.** ή πήχεις τεκτονικούς τετρακόσιους είκοσι ένα και πενήντα τέσσερα εκατοστά (421,54). Είναι γωνιακό και φαίνεται να έχει προσόψεις επί των οδών Λυκαβηττού & Σκουφά.

Το οικόπεδο έχει ΚΑΕΚ 050095758010 και επιφάνεια 237,66 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Το οικόπεδο είναι οριοθετημένο από τις οδούς πρόσοψης και τις όμορες ιδιοκτησίες. Ο περιβάλλοντας χώρος καλύπτεται από το κτιριακό τμήμα του ακινήτου προς τις οδούς πρόσοψης.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Επί του προπεριγραφόμενου οικοπέδου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο κατοικιών προ του ’55. Στο κτίριο έχουν συνταχθεί η υπ' αρ. 12120/12-12-1949 πράξη κανονισμού οριζοντίου ιδιοκτησίας και καθορισμού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του συμβολαιογράφου Πειραιώς Μιχαήλ Παναγιωτάτου και η υπ’ αρ. 12.423/6.3.1950 σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών του ιδίου συμβολαιογράφου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 1390 και α.α. 347.

Η υπό εξέταση ιδιοκτησία είναι η **υπ’ αρ. δύο (2) οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα)** του ισογείου, φαίνεται στο σχεδιάγραμμα κατόψεως του ισογείου με το στοιχείο γάμμα κεφαλαίο (Γ), το οποίο έχει προσαρτηθεί στο με αριθμό 12.119/1949 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Πειραιά Μιχαήλ Παναγιωτάτου, αποτελείται από τέσσερα (4) κύρια δωμάτια, χωλλ, οφίς, κουζίνα, δωμάτιο υπηρεσίας, αποχωρητήριο υπηρεσίας, λουτρό και διάδρομο.

Στην οριζόντια αυτή ιδιοκτησία ανήκει και η με αριθμό δύο (2) αποθήκη στο υπόγειο της πολυκατοικίας. Το διαμέρισμα έχει συνολικό καθαρό ωφέλιμο όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα ένα (341,00) [328 κ.μ. το διαμέρισμα και 13 κ.μ. η αποθήκη στο υπόγειο], ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο εβδομήντα επτά χιλιοστά (0,077), όντος συνολικού εμβαδού π.τ.τ 421,54/00, ήτοι π.τ.τ τριάντα δύο και 0,46 εκατοστά (32,46/00) εξ αδιαιρέτου και συνορεύει, Ανατολικά με την οδό Σκουφά, Δυτικά με κεντρική είσοδο

πολυκατοικίας και κλιμακοστάσιο, Βόρεια με ιδιοκτησία Θάλειας Κριεζή και νότια με την οδό Λυκαβηττού (πρώην Μακένζυ Κίνγκ).

Από τη διαθέσιμη κάτοψη από 1/2021 προκύπτει ότι η επιφάνεια του διαμερίσματος ισούται με 102,50 τ.μ., ενώ η επιφάνεια της αποθήκης του υπογείου είναι ίση με 7,00 τ.μ.

Συνολικά πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ η πλήρωση των τοιχοποιιών έγινε με οπτοπλινθοδομές. Ως έτος αποπεράτωσης του ακινήτου θεωρούμε το έτος 1950, ενώ επίσης σύμφωνα με πληροφορίες είναι ανακαινισμένο και σε καλή κατάσταση συντήρησης. Το εν λόγω έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 ως προ του ’55.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η ιδιοκτησία, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, φαίνεται να ανήκει στον κ. Κίμωνα Ευαγγελάτο. Η ακριβής διερεύνηση και παράθεση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Λυκαβηττού 19 & Σκουφά στο Κολωνάκι στο ΟΤ 67055 του Δήμου Αθηναίων και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Σκουφά, Λυκαβηττού, Σόλωνος & Ομήρου.

Σήμερα ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης (ενδεικτικά και με πάσα επιφύλαξη):

ΦΕΚ 313Α/1948, 312Δ/1978

Ε=200 τ.μ., Π=10 μ., ΣΔ=4,2

Χρήσης Γης: Γενική Κατοικία

Δασικό Καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εκτός ανάρτησης δασικών χαρτών. Ως εντός σχεδίου δεν έχει δεσμεύσεις από τη Δασική Νομοθεσία.

Εκτίμηση αξίας ακινήτου

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της υπό εξέταση ιδιοκτησίας ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2023, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα είτε και ακόμα πιο υψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές των διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή, εκκινούν από 4.000 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν αρκετά άνω των 4.500 €/τ.μ., ανάλογα την επιφάνεια, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τυχόν παροχές κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 5 – 10% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η εύλογη αξία της ιδιοκτησίας:

Διαμερίσματα:

1 Κολωνάκι, διαμέρισμα ισογείου επιφάνειας 70 τ.μ. σε διατηρητέα οικοδομή του ’28 προσφέρεται προς € 315.000 – *Μεσιτικό γραφείο New Deal.*

2 Κολωνάκι, επί της Νεοφύτου Βάμβα διαμέρισμα ισογείου επιφάνειας 72 τ.μ του ’60 προσφέρεται προς € 350.000 – *Μεσιτικό γραφείο Κατοικία.*

3 Κολωνάκι, Μονή Πετράκη, διαμέρισμα ισογείου επιφάνειας 113 τ.μ. του ’52, ανακαινισμένο το ’18 με αποθήκη υπογείου προσφέρεται προς € 520.000 – *Μεσιτικό γραφείο Remax.*

4 Κολωνάκι, Λυκαβηττός, διαμέρισμα 1ου ορόφου επιφάνειας 93 τ.μ. του ’64, ανακαινισμένο το ’22 με χρήση ταράτσας προσφέρεται προς € 435.000 – *Μεσιτικό γραφείο Πανόραμα.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την εύλογη αξία της ιδιοκτησίας.

Πίνακας αναγωγής συγκριτικών στοιχείων (διαμερίσματα):

Ακίνητο	Περιοχή	Εμβαδόν (τ.μ.)	Παροχές	Όροφος	Κατάσταση συντήρησης	Έτος Κατασκευής	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Κολωνάκι	70,00	-	0	Συνήθης	1928	Ζητούμενη τιμή		315.000	4.500,00	4.770,95
Αναγωγές	0,00%	-5,00%	0,79%	0,00%	5,00%	11,00%	-5,00%	106,02%			
Συγκριτικό 2	Κολωνάκι	72,00	-	0	Συνήθης	1960	Ζητούμενη τιμή		350.000	4.861,11	4.421,72
Αναγωγές	0,00%	-4,69%	0,71%	0,00%	5,00%	-5,00%	-5,00%	90,96%			
Συγκριτικό 3	Κολωνάκι	113,00	Αποθήκη	0	Πολύ ικανοποιητική	1952	Ζητούμενη τιμή		520.000	4.601,77	4.397,88
Αναγωγές	0,00%	1,62%	0,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	-5,00%	95,57%			
Συγκριτικό 4	Κολωνάκι	93,00	Χρήση ταράτσας	1	Πολύ ικανοποιητική	1964	Ζητούμενη τιμή		435.000	4.677,42	3.850,99
Αναγωγές	0,00%	-1,46%	-2,00%	-3,50%	0,00%	-7,00%	-5,00%	82,33%			
Εκτιμώμενο	**Κολωνάκι**	**102,50**	**Αποθήκη**	**0**	**Πολύ ικανοποιητική**	**1950**			**446.939,37**		**4.360,38**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου:

- Πρόκειται για ιδιοκτησία επί κτιρίου κατοικιών ικανοποιητικής ποιότητας κατασκευής και κατάστασης συντήρησης.
- Χωροθετείται σε κεντρικό σημείο της συνοικίας του Κολωνακίου.
- Παλαιά αρχική κατασκευή (προ του ‘55).

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες των ακινήτων της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες τις τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του διαμερίσματος, διαμορφώνεται σε 4.360,38 €/τ.μ.

Συνεπώς η εύλογη αξία του διαμερίσματος προκύπτει ως εξής:

Διαμέρισμα 2 ισογείου 102,50 τ.μ. Χ 4.360,38 €/τ.μ. = € 446.939,37

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 447.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, τις θεωρήσεις και τις παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Εύλογη Αξία της ιδιοκτησίας – διαμέρισμα 2 ισογείου** επί οικοπέδου με ΚΑΕΚ 050095758010 στη συμβολή των οδών Λυκαβηττού 19 & Σκουφά στο Κολωνάκι του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, όπως αυτή περιγράφηκε ανωτέρω, υπολογίζεται σε **€ 447.000 (Τετρακόσιες Σαράντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, η εκτιμώμενη εύλογη αξία του ακινήτου πρέπει να επιμεριστεί σε δύο σκέλη:

- Την αξία του οικοπεδικού τμήματος επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα.
- Την αξία του κόστους αντικατάστασης του κτιριακού τμήματος του ακινήτου.

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Διαμέρισμα 2	102,50	2.080	0,81564	1.696,53	173.894,77
Σύνολο					**173.894,77**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 1950. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,275%.

Βάσει του ανωτέρω πίνακα και του πίνακα εύλογων αξιών της προηγούμενης παραγράφου, προκύπτουν οι εξής επιμερισμένες αξίες οικοπέδου και κτίσματος:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία οικοπέδου (€)	Αξία κτίσματος (€)
Διαμέρισμα 2	102,50	273.000	174.000
Σύνολο		**273.000**	**174.000**

Και συνοπτικά:

Επιμερισμός Αξίας		
Εύλογη Αξία	**Γη**	**Κτίσμα**
447.000 €	**273.000 €**	**174.000 €**

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΥΡΩΝΟΣ (ΚΟΝΩΝΟΣ 131)

Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του διαμερίσματος ΣΤ του 6ου ορόφου πολυκατοικίας επί της οδού Κόνωνος 131 στο ΟΤ 340 του Δήμου Βύρωνος της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Η υπό εξέταση ιδιοκτησία έχει ως εξής:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος
10	050360227014/0/12	Διαμέρισμα ΣΤ	6

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Υπ' αρ. 16831/1996 «δήλωση αποδοχής κληρονομιάς» της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κανελλοπούλου Σούλα.

- Από 4/1984 διάγραμμα κάλυψης.
- Υπ' αρ. πρωτ. 45652/20-5-2024 Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Περιοχή του ακινήτου

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Ανάληψη Παγκρατίου». Χωροθετείται σε απόσταση λίγων δεκάδων μέτρων από την κεντρική εμπορική οδό Φορμίωνος και επίσης σε απόσταση ~ 250 μ. σε ευθεία από το πάρκο του Σκοπευτηρίου Καισαριανής. Η εγγύς περιοχή είναι σχετικά επικλινής, ενώ η εύρεση θέσης στάθμευσης κρίνεται αρκετά δυσχερής. Βρίσκεται πλησίον του βορειοανατολικού ορίου του Βύρωνα, πλησίον της Καισαριανής, στην περιοχή μεταξύ της Ανάληψης και του Νέου Παγκρατίου.

Ο Δήμος Βύρωνος ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Βρίσκεται ανατολικά της πόλης της Αθήνας. Είναι όμορος των Δήμων Αθηναίων, Καισαριανής, Ηλιουπόλεως, Δάφνης - Υμηττού και του ορεινού όγκου του Υμηττού. Οι βασικοί οδικοί του άξονες είναι η λεωφόρος Αλίμου - Κατεχάκη, η οδός Φορμίωνος, η οδός Γεωργίου Παπανδρέου, η οδός Καραολή και Δημητρίου, η οδός Χρυσοστόμου Σμύρνης, η οδός Νέας Ελβετίας και η οδός Αγίας Σοφίας.

Πρόκειται για πυκνοκατοικημένο και περιορισμένης έκτασης δήμο. Το μεγαλύτερο τμήμα του Δήμου έχει χρήση γενικής κατοικίας. Εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί των οδών Αγίας Σοφίας, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Νέας Ελβετίας, Φορμίωνος και της οδού Καραολή και Δημητρίου. Έχει καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων, γίνεται με λεωφορεία και τρόλεϊ. Οι συντελεστές δόμησης ποικίλουν ανά περιοχή (2,6, 1,7 και στην περιοχή Καρέα 1, 0,8). Συναντώνται κυρίως πολυώροφες πολυκατοικίες τυπικής εργολαβικής κατασκευής που ανεγέρθηκαν σταδιακά από τη δεκαετία του 1970 και εντεύθεν. Καταγράφεται περιορισμένος αριθμός αδόμητων οικοπέδων, αλλά επικρατεί η τάση ανέγερσης πολυώροφων πολυκατοικιών στη θέση παλαιών μονοκατοικιών. Η ρυμοτομία είναι προβληματική και αντιμετωπίζεται κυκλοφοριακό πρόβλημα καθώς και πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης. Καταγράφεται περιορισμένο απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων με συνήθεις επιφάνειες 75 – 100 τ.μ. Η διακύμανση των τιμών των κατοικιών εξαρτάται από τη θέση, τον όροφο, την ποιότητα κατασκευής και τη θέα.

Οι επιμέρους περιοχές που συναντώνται στο δήμο είναι

α) η Μεταμόρφωση που εκτείνεται μεταξύ των ορίων του δήμου με τους όμορους δήμους Ηλιούπολης και Δάφνης-Υμηττού και τις οδούς Κύπρου και Κολοκοτρώνη

β) η Νέα Ελβετία που οριοθετείται από τις οδούς Νέας Ελβετίας, Αγίας Σοφίας, Φορμίωνος και Καραολή και Δημητρίου

γ) η Ζωοδόχος Πηγή που οριοθετείται από την οδό Καραολή και Δημητρίου και τη λεωφόρο Κατεχάκη-Αλίμου

δ) ο Καρέας που εκτείνεται μεταξύ της λεωφόρου Κατεχάκη-Αλίμου και του ορεινού όγκου του Υμηττού

ε) η Ανάληψη που εκτείνεται εκατέρωθεν της οδού Φορμίωνος μέχρι τα όρια του δήμου με τον όμορο δήμο Καισαριανής και

στ) το Κέντρο που οριοθετείται περίπου από την οδό Αγίας Σοφίας μέχρι τα όρια του δήμου με τον όμορο δήμο Αθηναίων

Πλεονεκτικότερη περιοχή λόγω ρυμοτομίας, θέας, ησυχίας, χαμηλότερου συντελεστή δόμησης και ποιότητας κατασκευών, πλην όμως περιορισμένης έκτασης είναι ο Καρέας που εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Κατεχάκη και συνορεύει με το δάσος του Υμηττού. Παρά την ύπαρξη συγκροτημάτων εργατικών πολυκατοικιών του 1970 η περιοχή αυτή οικοδομήθηκε μαζικά μετά την δεκαετία 1980 και οι αξίες των ακινήτων είναι οι υψηλότερες που συναντώνται στο δήμο.

Οι μεσαίες περιοχές του δήμου είναι η Ζωοδόχος Πηγή και η Νέα Ελβετία κυρίως λόγω καλής ρυμοτομίας, θέας, αρκετών κοινόχρηστων χώρων και ησυχίας. Οι υπόλοιπες επιμέρους περιοχές συγκαταλέγονται στις οικονομικότερες του δήμου κυρίως λόγω ρυμοτομίας, πυκνότητας δόμησης, λίγων κοινόχρηστων χώρων και εργολαβικής ποιότητας κατασκευών. Βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή.

Η κύρια εμπορική δραστηριότητα στο δήμο εντοπίζεται κατά μήκος των βασικών κεντρικών οδών και συγκεκριμένα κατά μήκος των οδών Αγίας Σοφίας, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Νέας Ελβετίας, Φορμίωνος, Κύπρου, Καραολή και Δημητρίου και τμήματος της οδού Κολοκοτρώνη. Επίσης υπάρχει δευτερεύουσα εμπορική δραστηριότητα σε αρκετές οδούς κάθετες στις κύριες ή οδούς που ενώνουν βασικούς δρόμους μεταξύ τους. Υπάρχει γενικά αυξημένη προσφορά καταστημάτων με αντίστοιχη μειωμένη ζήτηση καθώς καταγράφονται αρκετά ελεύθερα που έχουν προκύψει κατά τα τελευταία έτη κυρίως από κλείσιμο

επιχειρήσεων ή μετακινήσεις σε μικρότερα ακίνητα με μικρότερο λειτουργικό κόστος. Η πλειονότητα των υφιστάμενων εμπορικών χώρων είναι καταστήματα ισογείου σε κτίρια μικτής χρήσης παλαιότητας συνήθως 10ετίας έως 35ετίας. Η μέση επιφάνειά τους κυμαίνεται από 30 τ.μ. έως 80 τ.μ. Εμπορικά κέντρα δεν υπάρχουν ενώ υπάρχουν αρκετά πολυκαταστήματα τροφίμων με επιφάνειες σημαντικά μεγαλύτερες των μέσων. Όσον αφορά στις εμπορικές δραστηριότητες, υπάρχουν καταστήματα γενικού εμπορίου, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, καταστήματα πώλησης ειδών διατροφής και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Τέλος συναντώνται αρκετά καταστήματα αναψυχής και εστίασης συνήθως γύρω από κεντρικές πλατείες και ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους. Συνοπτικά τα πρωτεύοντα εμπορικά σημεία του δήμου είναι η οδός Χρυσοστόμου Σμύρνης από την οδό Αγίας Σοφίας έως την πλατεία Μαρτάκη και η οδός Αγίας Σοφίας από την οδό Χρυσοστόμου Σμύρνης έως την οδό Κολοκοτρώνη. Τα δευτερεύουσας σημασίας εμπορικά σημεία είναι τα υπόλοιπα σημεία των οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης και Αγίας Σοφίας, η οδός Φορμίωνος από την οδό Νικηφορίδη έως την οδό Καραολή και Δημητρίου, η οδός Κολοκοτρώνη από την οδό Κύπρου έως την οδό Αγίας Σοφίας και οι οδοί Νέας Ελβετίας, Κύπρου και Καραολή και Δημητρίου σε όλο τους το μήκος.

Περιγραφή ακινήτου

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία το οικόπεδο απεικονίζεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Α στο από Απριλίου 1984 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Κ. Ευσταθιάδη, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 37.418/1984 πράξη της συμβολαιογράφου Αχαρνών Ανδριανής Πασχίδη (αριθμός σχεδίου Α1), **έχει έκταση 269,80 τ.μ.** και συνορεύει:

Ανατολικά σε πλευρά Β.Γ μήκους δέκα εννιά μέτρων και 80% (19,80) με ιδιοκτησία αγνώστων,

Δυτικά σε πλευρά Ζ.Η μήκους πέντε μέτρων και 55% (5,55), σε πλευρά Θ.Ι μήκους τεσσάρων μέτρων και 5% εκατοστών (4,05) και σε πλευρά Κ.Α μήκους δέκα μέτρων και 20% (10,20) με ιδιοκτησία αγνώστων,

Βόρεια σε πλευρά Γ.Δ μήκους επτά μέτρων και 50% (7,50) και σε πλευρά Ε.Ζ μήκους επτά μέτρων και 45% (7,45) με ιδιοκτησία αγνώστων,

Νότια μερικά σε πλευρά Η.Θ μήκους πενήντα πέντε εκατοστών (0,55), σε πλευρά Ι.Κ μήκους ενός μέτρου και 70% (1,70) και σε πλευρά Α.Β **με την οδό Κόνωνος στην οποία έχει πρόσοψη μήκους δώδεκα μέτρων και 60% (12,60).**

Το οικόπεδο έχει ΚΑΕΚ 050360227014 και επιφάνεια 268,56 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο και οριοθετημένο από την οδό πρόσοψης και τις όμορες ιδιοκτησίες. Ο περιβάλλοντας χώρος προς την οδό πρόσοψης είναι επιστρωμένος και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Επί του προπεριγραφόμενου οικοπέδου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο κατοικιών δυνάμει της άδειας οικοδομής υπ' αρ. 954/25-6-1984 της πολεοδομίας Αθηναίων.

Στο κτίριο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 37.418/1984 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Ανδριανής Πασχίδη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Βύρωνα στον τόμο 75 και αριθμό 282.

Η υπό εξέταση ιδιοκτησία είναι η **υπό στοιχείο ΣΤ οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα)** της πρώτης εσοχής (ρετιρέ) ή του έκτου πάνω από την πυλωτή ορόφου, η οποία εμφαίνεται στο από Απριλίου 1984 σχέδιο κάτοψης Α εσοχής του πολιτικού μηχανικού Δημ. Κ. Ευσταθιάδη, αποτελείται από δύο (2) υπνοδωμάτια, λίβιγκ-ρούμ, είσοδο, κουζίνα, οφφίς, λουτρό και W.C. ξένων, **έχει επιφάνεια 86 τ.μ.**, όγκο μέτρα κυβικά διακόσια πενήντα οκτώ (258), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά σαράντα έξι και δέκα εκατοστά (46,10), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια τέσσερα και δέκα εκατοστά (304,10), **ποσοστό συνιδιοκτησίας** αδιαίρετα στο οικόπεδο εκατόν δέκα πέντε χιλιοστά (**115/1000**) και συνορεύει: Βόρεια μερικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με πλατύσκαλο ορόφου, με χώρο ανελκυστήρα και σε συνέχεια και πάλι με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, Ανατολικά με ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών, Δυτικά με ιδιοκτησία (πολυκατοικία) αγνώστων ιδιοκτητών και Νότια μερικά με ιδιοκτησία (πολυκατοικία) αγνώστων ιδιοκτητών και με πρασιά σε όλο της το μήκος και πέρα απ' αυτή με την οδό Κόνωνος.

Στο διαμέρισμα αυτό ανήκει κατά αποκλειστική χρήση η υπό στοιχεία **Ν-1 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής**, η οποία εμφαίνεται στο από Απριλίου 1984 σχέδιο κάτοψης πυλωτής του μηχανικού Δημητρίου Κ. Ευσταθιάδη και της οποίας η θέση και τα όρια εμφαίνονται στο άνω σχεδιάγραμμα σε συνδυασμό με τα όρια του όλου οικοπέδου

Σημειώνεται ότι η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όπως προκύπτει από την βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με Α/Α δήλωσης 2255356 και ηλεκτρονικό κωδικό 56D8F5BB3E78FA35 που φέρει την τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Ζαχαρία Ζήκα η οποία έχει ως εξής:

«…Η αυθαίρετη κατασκευή αφορά υπέρβαση δόμησης. Συγκεκριμένα, ένα τμήμα του εξώστη έχει κλειστεί και χρησιμοποιείται ως κουζίνα. Έτσι, σχηματίζεται μία γωνία αποτελούμενη από τη μπροστινή πλευρά η οποία έχει κλειστεί με τοιχοποιία, και στην οποία έχει ενσωματωθεί συρόμενη μπαλκονόπορτα αλουμινίου για την επικοινωνία της κουζίνας με τον υπόλοιπο εξώστη, και η δεξιά πλευρά η οποία έχει κλειστεί με τη χρήση Alfablock. Η οροφή της κουζίνας κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα στοιχεία αυτά λειτουργούν ως φέροντα στοιχεία. Έχουν, επίσης, εκτελεστεί όλα τα εξωτερικά και εσωτερικά επιχρίσματα καθώς και οι χρωματισμοί. Το ***εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής είναι 15,35 τ.μ.***

Στο Φύλλο Καταγραφής 2 υπάρχει παράβαση η οποία αφορά την κατασκευή ξύλινης στέγης με κεραμίδια στον εξώστη που έχει πρόσοψη επί της οδού Κόνωνος, μήκους 12,30 m βάθους 2,30 m και ύψους 2,20 m, επιφάνειας 28,29 m2…»

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η **συνολική επιφάνεια του διαμερίσματος** είναι 86,00 τ.μ. + 15,35 τ.μ. = **101,35 τ.μ.**

Συνολικά πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ η πλήρωση των τοιχοποιιών έγινε με οπτοπλινθοδομές. Ως έτος αποπεράτωσης του ακινήτου θεωρούμε το έτος 1986, ήτοι δύο έτη μετά την έκδοση της υπ' αρ. 954/25-6-1984 άδειας οικοδομής. Βάσει πληροφοριών η ιδιοκτησία βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση συντήρησης.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων πέραν των αναφερομένων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η ιδιοκτησία, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, φαίνεται να ανήκει στον κ. Κίμωνα Ευαγγελάτο. Η ακριβής διερεύνηση και παράθεση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, εντοπίζεται επί της οδού Κόνωνος 131 στο ΟΤ 340 του Δήμου Βύρωνος και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Κόνωνος, Κιουτάχιας, Φορμίωνος & Οδεμησίου.

Σήμερα ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης (ενδεικτικά και με πάσα επιφύλαξη):

ΦΕΚ 618Δ/1979, 717Δ/2006

ΣΔ=2,6, Χρήσης Γης: Γενική Κατοικία

Δασικό Καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εκτός ανάρτησης δασικών χαρτών. Ως εντός σχεδίου δεν έχει δεσμεύσεις από τη Δασική Νομοθεσία.

Εκτίμηση αξίας ακινήτου

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της υπό εξέταση ιδιοκτησίας ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ

των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2023, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα είτε και ακόμα πιο υψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές των διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή, εκκινούν από 2.000 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν αρκετά άνω των 2.500 €/τ.μ., ανάλογα την επιφάνεια, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τυχόν παροχές κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 5 – 10% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η εύλογη αξία της ιδιοκτησίας:

Διαμερίσματα:

1. Βύρωνας, Ανάληψη, διαμέρισμα 2ου ορόφου επιφάνειας 47 τ.μ. του ’87, ανακαινισμένο το ’15 προσφέρεται προς € 130.000 – *Μεσιτικό γραφείο Golden Home Real Estate.*

2. Νέο Παγκράτι, διαμέρισμα 5ου ορόφου επιφάνειας 100 τ.μ του ’70 προσφέρεται προς € 248.000 – *Μεσιτικό γραφείο Remax.*

3. Παγκράτι, όρια Βύρωνα, διαμέρισμα 3ου ορόφου επιφάνειας 72 τ.μ. του ’73 προσφέρεται προς € 155.000 – *Μεσιτικό γραφείο GRB Home.*

4. Βύρωνας, Ανάληψη διαμέρισμα 4ου ορόφου επιφάνειας 105 τ.μ. του ’79 προσφέρεται προς € 210.000 – *Μεσιτικό γραφείο Golden Home Real Estate.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την εύλογη αξία της ιδιοκτησίας.

Πίνακας αναγωγής συγκριτικών στοιχείων (διαμερίσματα):

Ακίνητο	Περιοχή	Εμβαδόν (τ.μ.)	Παροχές	Όροφος	Κατάσταση συντήρησης	Έτος Κατασκευής	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Βύρωνας, Ανάληψη	47,00	-	2	Ανακαινισμένο	1987	Ζητούμενη τιμή		130.000	2.765,96	2.078,27
Αναγωγές	0,00%	-10,87%	9,23%	8,00%	-20,00%	-0,75%	-10,00%	75,14%			
Συγκριτικό 2	Νέο Παγκράτι	100,00	-	5	Ικανοποιητική	1970	Ζητούμενη τιμή		248.000	2.480,00	2.666,00
Αναγωγές	0,00%	-0,27%	4,84%	2,00%	0,00%	12,00%	-10,00%	107,50%			
Συγκριτικό 3	Παγκράτι, όρια Βύρωνα	72,00	-	3	Ικανοποιητική	1973	Ζητούμενη τιμή		155.000	2.152,78	2.285,94
Αναγωγές	0,00%	-5,87%	7,74%	6,00%	0,00%	9,75%	-10,00%	106,19%			
Συγκριτικό 4	Βύρωνας, Ανάληψη	105,00	-	4	Ικανοποιητική	1979	Ζητούμενη τιμή		210.000	2.000,00	2.098,07
Αναγωγές	0,00%	0,73%	5,71%	4,00%	0,00%	5,25%	-10,00%	104,90%			
Εκτιμώμενο	**Βύρωνας, Ανάληψη**	**101,35**	**Θ.Σ. πυλωτής**	**6**	**Ικανοποιητική**	**1986**			**231.287,73**		**2.282,07**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου:

- Πρόκειται για ιδιοκτησία επί κτιρίου κατοικιών ικανοποιητικής ποιότητας κατασκευής και κατάστασης συντήρησης.
- Χωροθετείται σε σημείο πλησίον εμπορικών οδών του Δήμου.
- Αν και διαθέτει μία θέση στάθμευσης στην πυλωτή, υπάρχει συνολικά μεγάλο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες των ακινήτων της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες τις τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του διαμερίσματος, διαμορφώνεται σε 2.282,07 €/τ.μ.

Συνεπώς η εύλογη αξία του διαμερίσματος προκύπτει ως εξής:

Διαμέρισμα ΣΤ 6^{ου} ορόφου 101,35 τ.μ. Χ 2.282,07 €/τ.μ. = € 231.287,73

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 231.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, τις θεωρήσεις και τις παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Εύλογη Αξία της ιδιοκτησίας – διαμέρισμα ΣΤ 6^{ου} ορόφου** επί οικοπέδου με ΚΑΕΚ 050360227014 επί της οδού Κόνωνος 131 στο ΟΤ 340 του Δήμου Βύρωνος της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, όπως αυτή περιγράφηκε ανωτέρω, υπολογίζεται σε **€ 231.000 (Διακόσια Τριάντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, η εκτιμώμενη εύλογη αξία του ακινήτου πρέπει να επιμεριστεί σε δύο σκέλη:

- Την αξία του οικοπεδικού τμήματος επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα.
- Την αξία του κόστους αντικατάστασης του κτιριακού τμήματος του ακινήτου.

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Διαμέρισμα ΣΤ	101,35	1.725	0,92675	1.598,64	162.021,79
Σύνολο					**162.021,79**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 1986. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,20%.

Βάσει του ανωτέρω πίνακα και του πίνακα εύλογων αξιών της προηγούμενης παραγράφου, προκύπτουν οι εξής επιμερισμένες αξίες οικοπέδου και κτίσματος:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία οικοπέδου (€)	Αξία κτίσματος (€)
Διαμέρισμα ΣΤ	101,35	69.000	162.000
Σύνολο		**69.000**	**162.000**

Και συνοπτικά:

Επιμερισμός Αξίας		
Εύλογη Αξία	**Γη**	**Κτίσμα**
231.000 €	**69.000 €**	**162.000 €**

ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΥΡΩΝΟΣ (ΔΗΛΒΟΗ 9)

Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των παρακάτω ιδιοκτησιών – θέσεων στάθμευσης υπογείου πολυκατοικίας επί της οδού Δηλβόη 9 στο ΟΤ 41 του Δήμου Βύρωνος της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες έχουν ως εξής:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος
11	050360410008/0/1	Θ.Σ. Π-1	-1
12	050360410008/0/2	Θ.Σ. Π-2	-1
13	050360410008/0/3	Θ.Σ. Π-3	-1
14	050360410008/0/4	Θ.Σ. Π-4	-1
15	050360410008/0/5	Θ.Σ. Π-5	-1
16	050360410008/0/6	Θ.Σ. Π-6	-1
		Σύνολο	

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Υπ' αρ. 21110/2009 «γονική παροχή κατά πλήρη κυριότητα οριζοντίων ιδιοκτησιών» της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κανελλοπούλου Σούλα.
- Από 2/2004 διάγραμμα κάλυψης.
- Υπ' αρ. πρωτ. 45652/20-5-2024 Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Περιοχή του ακινήτου

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Νεράιδα» στο κέντρο του Δήμου Βύρωνος. Χωροθετείται σε απόσταση ~ 175 μ. σε ευθεία από την οδό Κολοκοτρώνη και επίσης σε απόσταση ~ 300 μ. σε ευθεία από το Άλσος των Αγίων Αποστόλων. Η εγγύς περιοχή είναι σχετικά επικλινής, ενώ η εύρεση θέσης στάθμευσης κρίνεται αρκετά δυσχερής. Η πυκνότητα δόμησης δεν επιτρέπει την περαιτέρω ανάπτυξη.

Γενικά περιγραφικά στοιχεία του Δήμου Βύρωνος παρατίθενται σε προηγούμενη παράγραφο.

Περιγραφή ακινήτου

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία το οικόπεδο εμφαίνεται στο από Ιουνίου 2003 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Παναγιώτη Δημητρακοπούλου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αρ. 19.155/2003 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κανελλοπούλου-Σούλα, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α Β Γ Δ Α, έχει **έκταση 282,10 τ.μ.** και συνορεύει:

Βορειοανατολικά επί πλευράς Γ.Δ μήκους μέτρων έντεκα και 75% (11,75) με ιδιοκτησία αγνώστων,

Νοτιοδυτικά επί προσώπου Α.Β. μήκους μέτρων δώδεκα και 25% (**12,25) με την οδό Δηλβόη** πλάτους μέτρων δέκα (10,00),

Νοτιοανατολικά επί πλευράς Β.Γ. μήκους μέτρων είκοσι τριών και 10% (23,10) με ιδιοκτησία αγνώστων και

Βορειοδυτικά επί πλευράς Δ.Α. μήκους μέτρων είκοσι τριών (23,00) με ιδιοκτησία αγνώστων.

Το οικόπεδο έχει ΚΑΕΚ 050360410008 και επιφάνεια 277,55 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο και οριοθετημένο από την οδό πρόσοψης και τις όμορες ιδιοκτησίες. Ο περιβάλλοντας χώρος είναι επιστρωμένος και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Επί του προπεριγραφόμενου οικοπέδου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο κατοικιών δυνάμει της άδειας οικοδομής υπ' αρ. 996/2003 του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών.

Στο κτίριο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 19.155/2003 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κανελλοπούλου-Σούλα νομίμως μεταγραφείσης στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Βύρωνα στον τόμο 160 και αριθμός 213 όπως αυτή τροποποιήθηκε:

1) δυνάμει της υπ' αρ. 19.310/2004 πράξης της ιδίας Συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφείσης στα ίδια βιβλία μεταγραφών του Δήμου Βύρωνα στον τόμο 165 και αριθμό 175,

2) δυνάμει της υπ' αρ. 19.447/2004 πράξης της ιδίας Συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφείσης στα ίδια ως άνω βιβλία μεταγραφών του Δήμου Βύρωνα στον τόμο 167 και αριθμό 118 και

γ) δυνάμει της υπ' αρ. 19.719/2005 πράξης της ιδίας Συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφείσης στα άνω βιβλία μεταγραφών στον τόμο 170 και αριθμό 319.

Οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες – θέσεις στάθμευσης του υπογείου έχουν ως εξής:

1) Ο **υπό στοιχεία Πι ένα (Π-1) χώρος στάθμευσης του υπογείου**, ο οποίος εμφαίνεται στο από Ιουνίου 2003 σχεδιάγραμμα κάτοψης του υπογείου και στον από Σεπτεμβρίου 2003 πίνακα κατανομής ποσοστών του αρχιτέκτονα μηχανικού Παναγιώτη Δημητρακοπούλου, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 19.154/2003 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κανελλοπούλου-Σούλα, αποτελείται από ένα (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα (10,00), όγκο χώρου μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ολικό όγκο μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε

χιλιοστά ένα (1/1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου, Νοτιοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου, λεβητοστάσιο και αποθήκη καυσίμων, Νοτιοδυτικά με άσκαπτο τμήμα κάτωθεν του δρόμου και Βορειοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Πι δύο (Π-2) χώρο στάθμευσης.

2) Ο υπό στοιχεία Πι δύο (Π-2) χώρος στάθμευσης του υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο' άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου και πίνακα ποσοστών του άνω μηχανικού, αποτελείται από ένα (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα (10,00) όγκο χώρου μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ολικό όγκο μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε χιλιοστά ένα (1/1000 και συνορεύει Βορειοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου, Νοτιοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Πι ένα (Π-1) χώρο στάθμευσης, Νοτιοδυτικά με άσκαπτο τμήμα κάτωθεν του δρόμου και Βορειοδυτικά με μεσοτοιχία.

3) Ο υπό στοιχεία Πι τρία (Π-3) χώρος στάθμευσης του υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου και πίνακα κατανομής ποσοστών του άνω μηχανικού, αποτελείται από ένα (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα (10,00), όγκο χώρου μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ολικό όγκο μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε χιλιοστά ένα (1/1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με ελεύθερο χώρο του υπογείου, Νοτιοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Πι τέσσερα (Π-4) χώρο στάθμευσης, Νοτιοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Βορειοδυτικά με μεσοτοιχία.

4) Ο υπό στοιχεία Πι τέσσερα (Π-4) χώρος στάθμευσης του υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης του υπογείου και στον άνω πίνακα κατανομής ποσοστών, αποτελείται από ένα (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα (10,00), όγκο χώρου μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ολικό όγκο μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00) ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε χιλιοστά ένα (1/1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με μεσοτοιχία, Νοτιοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου, Νοτιοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Βορειοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Πι τρία (Π-3) χώρο στάθμευσης.

5) Ο υπό στοιχεία Πι πέντε (Π-5) χώρος στάθμευσης του υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου και πίνακα κατανομής ποσοστών, αποτελείται από ένα (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα (10,00), όγκο χώρου μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ολικό όγκο μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε χιλιοστά ένα (1/1000) και συνορεύει

Βορειοανατολικά με μεσοτοιχία, Νοτιοανατολικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Πι έξη (Π-6) χώρο στάθμευσης, Νοτιοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Βορειοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου.

6) Ο υπό στοιχεία Πι έξη (Π-6) χώρος στάθμευσης του υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο' άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου και πίνακα κατανομής ποσοστών, αποτελείται από ένα (1) ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα (10,00), όγκο χώρου μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ολικό όγκο μέτρα κυβικά είκοσι οκτώ (28,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε χιλιοστά ένα (1/1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με ελεύθερο χώρο, Νοτιοανατολικά με μεσοτοιχία, Νοτιοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Βορειοδυτικά με ελεύθερο χώρο υπογείου και Πι πέντε (Π-5) χώρο στάθμευσης.

Συνολικά πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ η πλήρωση των τοιχοποιιών έγινε με οπτοπλινθοδομές. Ως έτος αποπεράτωσης του ακινήτου θεωρούμε το έτος 2005, ήτοι δύο έτη μετά την έκδοση της υπ' αρ. 996/2003 άδειας οικοδομής.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η ιδιοκτησία, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, φαίνεται να ανήκει στον κ. Κίμωνα Ευαγγελάτο. Η ακριβής διερεύνηση και παράθεση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, εντοπίζεται επί της οδού Δηλβόη 9 στο ΟΤ 41 του Δήμου Βύρωνος και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Δηλβόη, Αλατσατών, Παναγίας Εισοδίων, Π. Τσαλδάρη & Χρυσοθεμιδος.

Σήμερα ισχύουν οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης (ενδεικτικά και με πάσα επιφύλαξη):

ΦΕΚ 533Α/1935, 717Δ/2006

ΣΔ=1,7, Χρήσης Γης: Γενική Κατοικία

Δασικό Καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εκτός ανάρτησης δασικών χαρτών. Ως εντός σχεδίου δεν έχει δεσμεύσεις από τη Δασική Νομοθεσία.

Εκτίμηση αξίας ακινήτου

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της υπό εξέταση ιδιοκτησίας ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2023, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα είτε και ακόμα πιο υψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές των θέσεων στάθμευσης σχετικά μικρής επιφάνειας στην περιοχή, εκκινούν από 20.000 €/Θ.Σ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 25.000 €/Θ.Σ., ανάλογα την επιφάνεια, την τοποθεσία κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 5 – 10% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η εύλογη αξία των ιδιοκτησιών:

Θέσεις στάθμευσης:

1. Βύρωνας, Νέα Ελβετία, θέση στάθμευσης υπογείου επιφάνειας 12 τ.μ. προσφέρεται προς € 20.000 – *Μεσιτικό γραφείο Public Real Estate.*
2. Βύρωνας, θέση στάθμευσης υπογείου επιφάνειας 12 τ.μ. προσφέρεται προς € 22.000 – *Μεσιτικό γραφείο Action Real Estate.*
3. Βύρωνας, κέντρο, θέση στάθμευσης υπογείου επιφάνειας 12 τ.μ. προσφέρεται προς € 27.000 – *Μεσιτικό γραφείο Public Real Estate*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την εύλογη αξία των ιδιοκτησιών.

Πίνακας αναγωγής συγκριτικών στοιχείων (θέσεις στάθμευσης[3]):

Ακίνητο	Περιοχή	Εμβαδόν (τ.μ.)	Θέση	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Βύρωνας, Νέα Ελβετία	12,00	Υπογείου	Ζητούμενη τιμή		20.000	1.666,67	1.659,62
Αναγωγές	5,00%	-1,00%	0,00%	-5,00%	99,58%			
Συγκριτικό 2	Βύρωνας	12,00	Υπογείου	Ζητούμενη τιμή		22.000	1.833,33	1.724,25
Αναγωγές	0,00%	-1,00%	0,00%	-5,00%	94,05%			
Συγκριτικό 3	Βύρωνας	12,00	Υπογείου	Ζητούμενη τιμή		27.000	2.250,00	2.116,13
Αναγωγές	0,00%	-1,00%	0,00%	-5,00%	94,05%			
Εκτιμώμενο Θ.Σ.	**Βύρωνας, Νεράιδα**	**10,00**	**Υπογείου**			**18.333,30**		**1.833,33**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.

[3] Δεν έγινε στάθμισης του έτος κατασκευής λόγω χρήσης.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου:

- ✓ Πρόκειται για ιδιοκτησίες – θέσεις στάθμευσης επί κτιρίου κατοικιών που χωροθετούνται σε αρκετά κεντρικό σημείο του Δήμου.
- ✓ Στην περιοχή υπάρχει έντονο πρόβλημα στάθμευσης.
- × Η επιφάνεια εκάστης θέσης (10 τ.μ.) είναι σχετικά μικρή.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες των ακινήτων της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες τις τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία έκαστης θέσης στάθμευσης, διαμορφώνεται σε € 18.333.

Συνεπώς η εύλογη αξία των ιδιοκτησιών προκύπτει ως εξής:

Α/α	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος	Επιφάνεια Σύνολο (τ.μ.)	Αξία (€)
11	050360410008/0/1	Θ.Σ. Π-1	-1	10,00	18.333
12	050360410008/0/2	Θ.Σ. Π-2	-1	10,00	18.333
13	050360410008/0/3	Θ.Σ. Π-3	-1	10,00	18.333
14	050360410008/0/4	Θ.Σ. Π-4	-1	10,00	18.333
15	050360410008/0/5	Θ.Σ. Π-5	-1	10,00	18.333
16	050360410008/0/6	Θ.Σ. Π-6	-1	10,00	18.333
Σύνολο					**110.000**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, τις θεωρήσεις και τις παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Εύλογη Αξία των ιδιοκτησιών – θέσεων στάθμευσης υπογείου με στοιχεία Π-1, Π-2, Π-3, Π-4, Π-5 & Π-6** επί οικοπέδου με ΚΑΕΚ 050360410008 επί της οδού Δηλβόη 9 στο ΟΤ 41 του Δήμου Βύρωνος της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, όπως αυτές περιγράφηκαν ανωτέρω, υπολογίζεται συνολικά σε **€ 110.000 (Εκατόν Δέκα Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, η εκτιμώμενη εύλογη αξία του ακινήτου πρέπει να επιμεριστεί σε δύο σκέλη:

- Την αξία του οικοπεδικού τμήματος επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα.
- Την αξία του κόστους αντικατάστασης του κτιριακού τμήματος του ακινήτου.

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής[4] (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Θ.Σ. Π-1	10,00	1.529	0,98117	1.500,00	15.000,00
Θ.Σ. Π-2	10,00	1.529	0,98117	1.500,00	15.000,00
Θ.Σ. Π-3	10,00	1.529	0,98117	1.500,00	15.000,00
Θ.Σ. Π-4	10,00	1.529	0,98117	1.500,00	15.000,00
Θ.Σ. Π-5	10,00	1.529	0,98117	1.500,00	15.000,00
Θ.Σ. Π-6	10,00	1.529	0,98117	1.500,00	15.000,00
Σύνολο					**90.000,00**

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Διαμέρισμα ΣΤ	101,35	1.725	0,92675	1.598,64	162.021,79
Σύνολο					**162.021,79**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 2005. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,10%.

Βάσει του ανωτέρω πίνακα και του πίνακα εύλογων αξιών της προηγούμενης παραγράφου, προκύπτουν οι εξής επιμερισμένες αξίες οικοπέδου και κτίσματος:

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία οικοπέδου (€)	Αξία κτίσματος (€)
Θ.Σ. Π-1	10,00	3.333	15.000
Θ.Σ. Π-2	10,00	3.333	15.000
Θ.Σ. Π-3	10,00	3.333	15.000
Θ.Σ. Π-4	10,00	3.333	15.000
Θ.Σ. Π-5	10,00	3.333	15.000
Θ.Σ. Π-6	10,00	3.333	15.000
Σύνολο		**20.000**	**90.000**

Και συνοπτικά:

Επιμερισμός Αξίας		
Εύλογη Αξία	**Γη**	**Κτίσμα**
110.000 €	**20.000 €**	**90.000 €**

[4] Τέθηκε σχετικά υψηλό κόστος κατασκευής καθώς λήφθηκε υπόψη το αναμενόμενο υψηλό αναλογούν ποσοστό επί των κοινοχρήστων.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

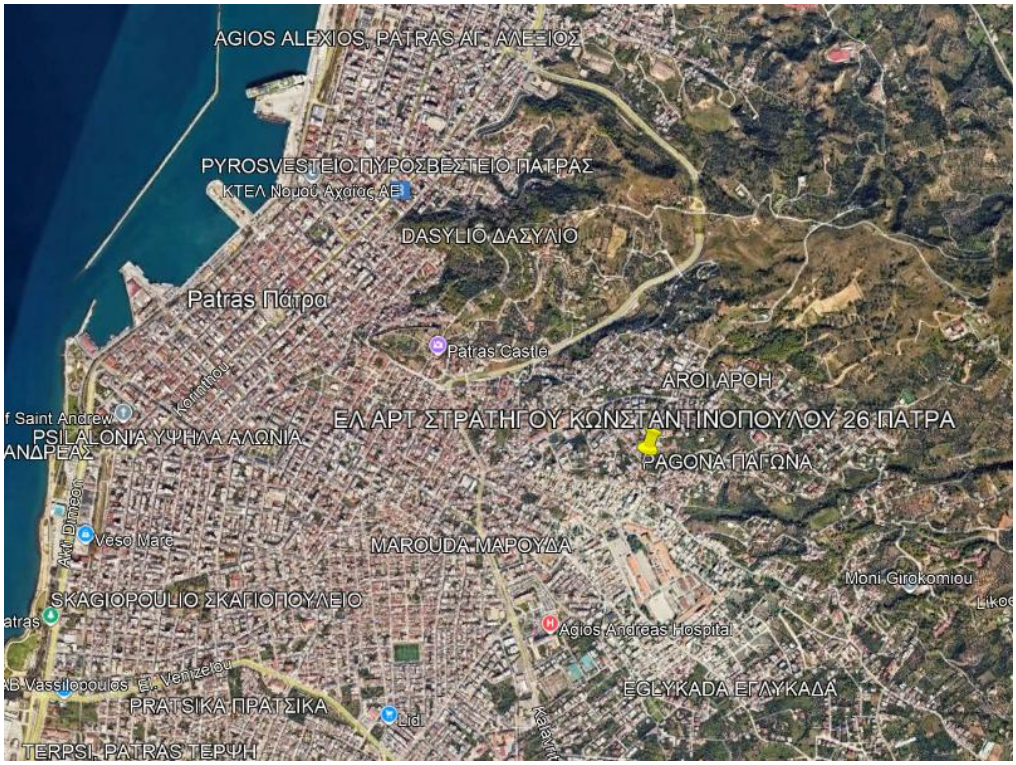
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΩΝ

Α/α	Διεύθυνση	Δήμος	ΚΑΕΚ	Ιδιοκτησία	Όροφος	Επιφάνεια Σύνολο (τ.μ.)	Εύλογη Αξία (€)	Αξία οικοπέδου (€)	Αξία κτίσματος (€)
1	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/24	Διαμέρισμα Δ-3	4	83,15	171.000	46.000	125.000
2	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/11	Θ.Σ. 1	-1	15,04	7.667	1.000	6.667
3	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/12	Θ.Σ. 2	-1	15,70	7.667	1.000	6.667
4	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/13	Θ.Σ. 3	-1	15,08	7.667	1.000	6.667
5	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/2	Αποθήκη 2	-1	13,65	4.500	500	4.000
6	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/7	Αποθήκη 7	-1	12,15	4.500	500	4.000
7	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/8	Αποθήκη 8	-1	13,52	4.500	500	4.000
8	Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26	Πατρέων	061675922005/0/9	Αποθήκη 9	-1	12,80	4.500	500	4.000
9	Λυκαβηττού 19 & Σκουφά	Αθηναίων	050095758010/0/4	Διαμέρισμα 2	0	102,50	447.000	273.000	174.000
10	Κόνωνος 131	Βύρωνος	050360227014/0/12	Διαμέρισμα ΣΤ	6	101,35	231.000	69.000	162.000
11	Δηλβόη 9	Βύρωνος	050360410008/0/1	Θ.Σ. Π-1	-1	10,00	18.333	3.333	15.000
12	Δηλβόη 9	Βύρωνος	050360410008/0/2	Θ.Σ. Π-2	-1	10,00	18.333	3.333	15.000
13	Δηλβόη 9	Βύρωνος	050360410008/0/3	Θ.Σ. Π-3	-1	10,00	18.333	3.333	15.000
14	Δηλβόη 9	Βύρωνος	050360410008/0/4	Θ.Σ. Π-4	-1	10,00	18.333	3.333	15.000
15	Δηλβόη 9	Βύρωνος	050360410008/0/5	Θ.Σ. Π-5	-1	10,00	18.333	3.333	15.000
16	Δηλβόη 9	Βύρωνος	050360410008/0/6	Θ.Σ. Π-6	-1	10,00	18.333	3.333	15.000
				Σύνολο			**1.000.000**	**413.000**	**587.000**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

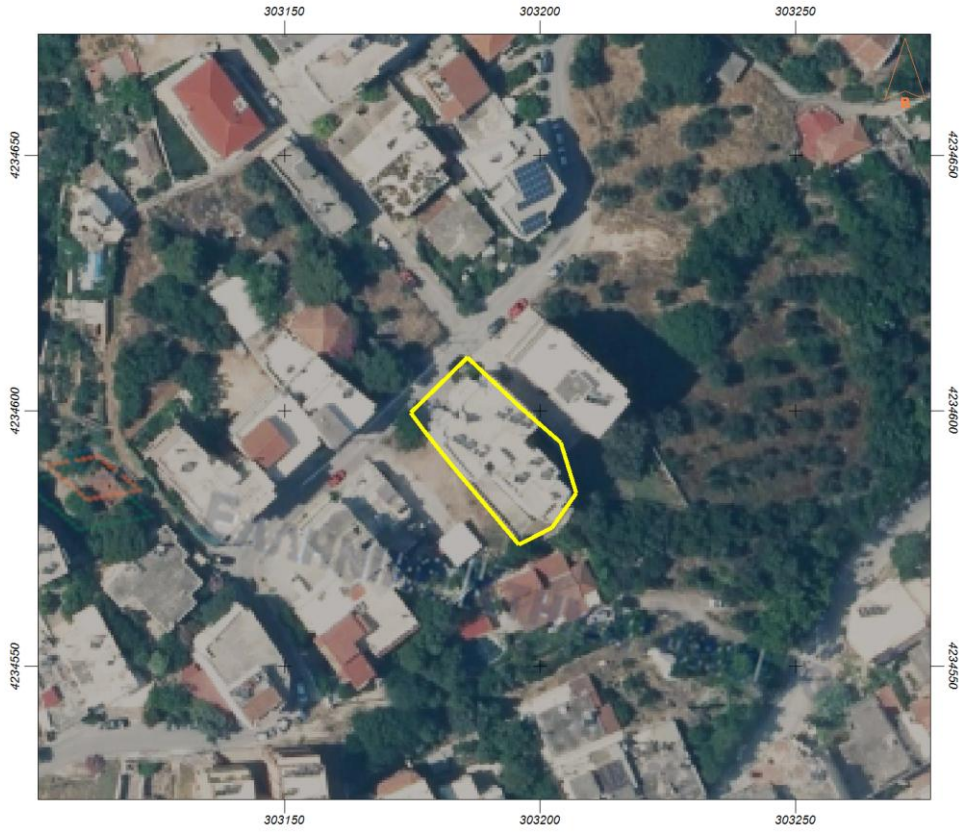
Χάρτες των περιοχών και ενδεικτικές απόψεις ακινήτων

Στρατηγού Κωνσταντινοπούλου 26, Δήμος Πατρέων



Συντεταγμένες (WGS ‘84): 38.240512° 21.752878°

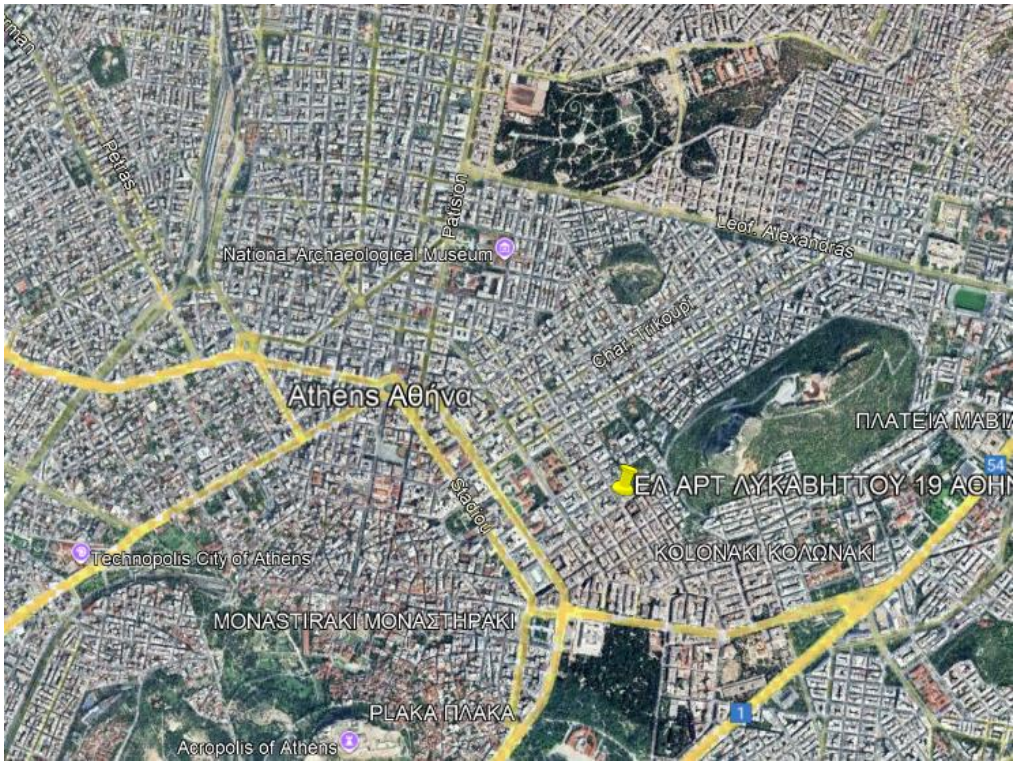




Ενδεικτική οριοθέτηση οικοπέδου από ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου



Λυκαβηττού 19 & Σκουφά, Κολωνάκι Δήμος Αθηναίων



Συντεταγμένες (WGS ‘84): 37.979935° 23.738262°





Ενδεικτική οριοθέτηση οικοπέδου από ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου



Κόνωνος 131, Δήμος Βύρωνος

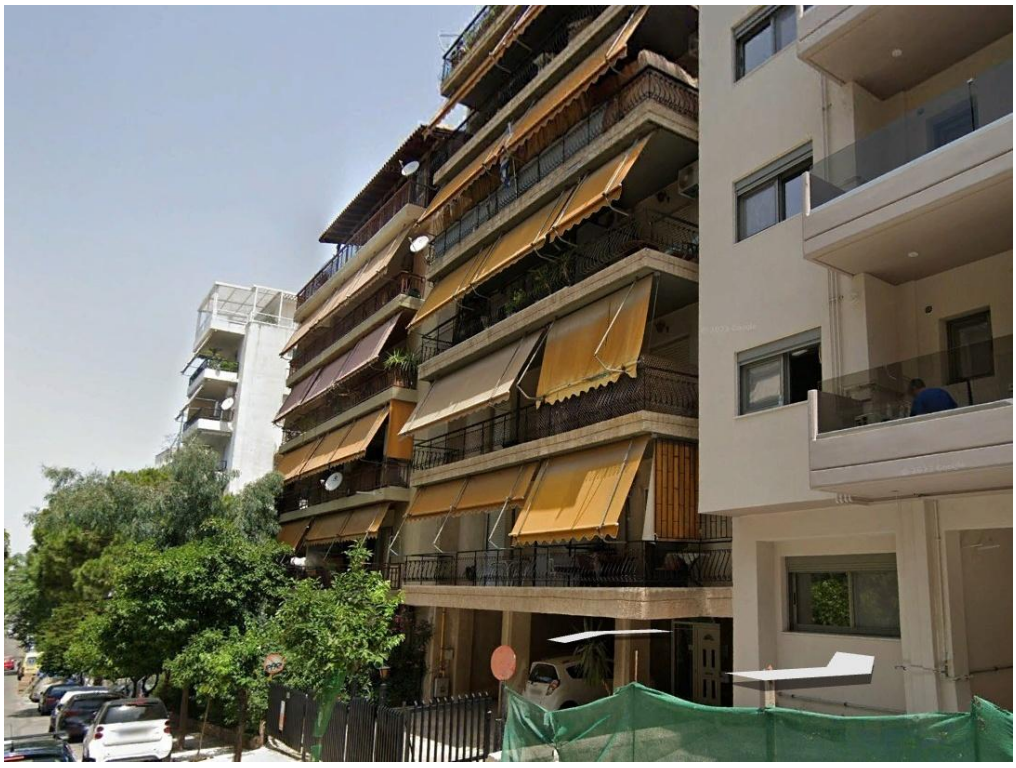


Συντεταγμένες (WGS ‘84): 37.964063° 23.756395°





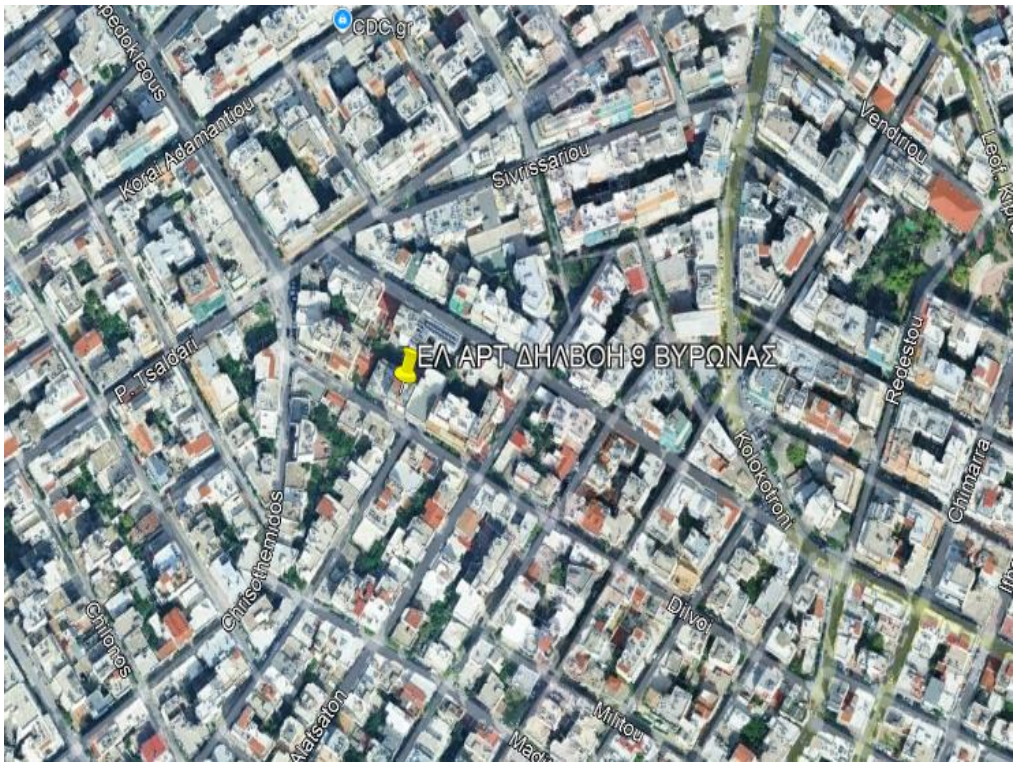
Ενδεικτική οριοθέτηση οικοπέδου από ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου



Δηλβόη 9, Δήμος Βύρωνος



Συντεταγμένες (WGS ‘84): 37.959352° 23.749289°





Ενδεικτική οριοθέτηση οικοπέδου από ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου

