Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.06.11 14:09:54 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,11/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3643571

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CHRIST HELLAS ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΑ ΕΙΔΗ ΚΑΙ ΔΩΡΑ ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ - ΒΟΤΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **CHRIST HELLAS M.A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **001884001000**.

Την **11/06/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5399203**, η από 20/01/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

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

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής

Ημερομηνία Έκθεσης : **20.01.2025**

Εκτιμητής: ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ ΙΚΕ

ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΥΠΟΥΡΓ. ΟΙΚ. : 59

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

- 1ΕΝΤΟΛΗ ..... - 3 -
- 2ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ..... - 3 -
- 3ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 3 -
- 4ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 3 -
  - 4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 3 -
  - 4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
  - 4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -
  - 4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 4 -
- 5ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 5 -
- 6ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
  - 6.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 5 -
  - 6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
  - 6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 5 -
  - 6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 5 -
  - 6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 6 -
  - 6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ . - 6 -
  - 6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 6 -
- 7ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -
- 8ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 7 -
- 9ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 9 -
  - 9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 9 -
  - 9.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Υ1 & Ι1 ..... - 9 -
  - 9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 10 -
- 10ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 11 -
  - 10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 11 -
- 11ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -
- 12ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -
  - 12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -
  - 12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 14 -
- 13ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 15 -
- 14ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 16 -

1 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 19/11/2024 εντολή του κ. Μ. Βόττα , μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής.

3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής.

4 ΟΡΙΣΜΟΙ

4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ’ όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

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

5 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, στις 10/12/2024.

6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

6.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων για πληροφόρηση του εντολέα.

6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρονται οι αξίες που υπολογίζονται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι προς εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην εταιρεία CHRIST HELLAS Επιτραπέζια είδη και Δώρα πολυτελείας Μ. ΠΕΣΚΕΤΖΗ – Λ. ΝΗΣΙΩΤΗ – ΒΟΤΤΑ Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία.

6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

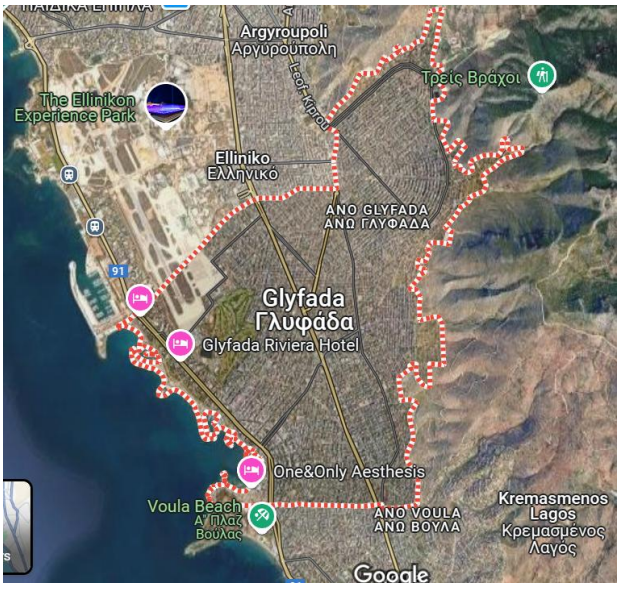
- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).

- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία των ακινήτων όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

7 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Υπ. αριθμ. 169/1998 στέλεχος αφορά ανέγερση τετραόροφης οικοδομής με υπόγειο, η οποία αναθεωρήθηκε 107/99 για αλλαγή χρήσης.
2. Αγοραπωλησία οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμ. 6.094/13-10-2005 της συμβολαιογράφου Αθήνας Έλλης Καλιτσουνάκη.
3. Δήλωση Τακτοποίησης με το Ν.4014/2011 με Α/Α Δήλωσης 50674/23-07-2012.
4. Δήλωση Τακτοποίησης με το Ν.4178/2013 με Α/Α Δήλωσης 2239033/18-06-2014.

8 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Η Γλυφάδα είναι παραθαλάσσια πόλη και Δήμος του Νοτίου Τομέα Αθηνών που βρίσκεται στην Αθηναϊκή Ριβιέρα. Αποτελεί το μεγαλύτερο από τα νότια προάστια των Αθηνών και εκτείνεται από τις ακτές του Σαρωνικού κόλπου μέχρι τους πρόποδες του Υμηττού. Από το κέντρο της Αθήνας απέχει περίπου 14 χιλιόμετρα και από το Φάληρο περίπου 8,5 χιλιόμετρα. Διοικητικά ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νότιου Τομέα Αθηνών που βρίσκεται στην Περιφέρεια Αττικής.

Η Γλυφάδα διασχίζεται σε όλο το μήκος της, από βορειοδυτικά προς νοτιοανατολικά, από τη λεωφόρο Βουλιαγμένης, με τη σχεδόν παράλληλη προς αυτήν παραλιακή λεωφόρο Ποσειδώνος και τοπικά στην Άνω Γλυφάδα από την οδό Δ. Γούναρη. Ο δήμος χωρίζεται σε δύο βασικά τμήματα: την Άνω Γλυφάδα, άνωθεν της λεωφόρου Βουλιαγμένης, που περιλαμβάνει την Τερψιθέα, την Άνω Γλυφάδα, το Πυρνάρι, την Ευρυάλη, την Αίγλη, την Αιξωνή, τα Δικηγορικά, και την Κάτω Γλυφάδα, κάτωθεν της λεωφόρου Βουλιαγμένης, που περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης και τον Άγιο Νικόλαο και γειτνιάζει με τους δήμους Ελληνικού- Αργυρούπολης και Βούλας.

Τα εκτιμώμενα βρίσκονται πλησίον της Λεωφόρου Αγ. Μεταξά. **Σημειώνεται συντελεστής εμπορικότητας ίσος με 1,4.**

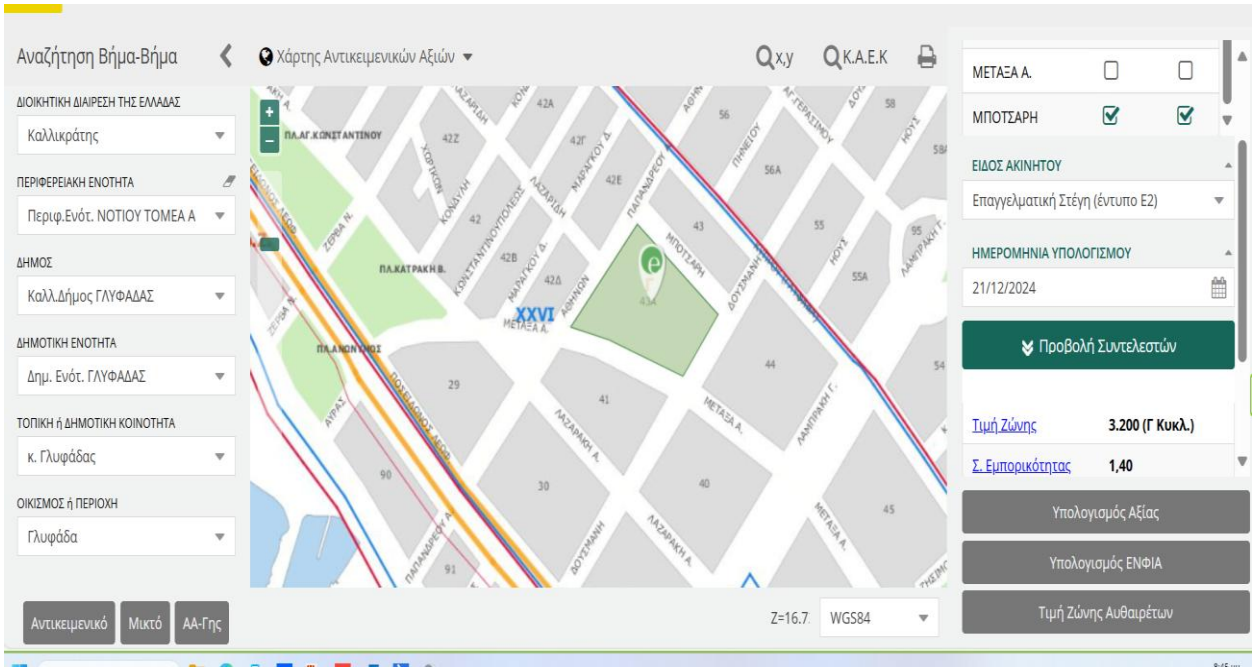


Άποψη της περιοχής

9 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν σε οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε μεσαίο οικόπεδο επιφανείας 263,75τ.μ. με την οικοδομική άδεια 169/98 η οποία αναθεωρήθηκε με την 107/99 για αλλαγή χρήσης. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 43Α, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Μπότσαρη , Δούσμανη , Αθηνών και Α. Μεταξά. Έχει πρόσωπο Ανατολικά – Βορειοανατολικά με την οδό Μπότσαρη σε πλευρά 12,60μ.



9.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Υ1 & Ι1

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για:

- Την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου με στοιχεία Υ1 (αποθηκευτικός χώρος) επιφανείας 107,31 τ.μ. με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 10/1000, εξ' αδιαιρέτου.
- Την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου ορόφου με στοιχεία Ι.1 (κατάστημα) επιφανείας 111,15τ.μ. με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 350/1000, εξ' αδιαιρέτου.

  Στην αποκλειστική του χρήση ανήκουν:

Χώρός πρασιάς Βορειοανατολικά επιφανείας 44,50τ.μ.

Χώρός πρασιάς Νοτιοδυτικά επιφανείας 19,10τ.μ.

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό (3&4) έχει τακτοποιηθεί ως Κύρια χρήση χώρος πρασιάς επιφανείας 48,51τ.μ.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία καταστήματος . Συνεπώς στη παρούσα αξιολογείται ενιαίο κατάστημα συνολικής επιφανείας 107,31τ.μ. + 111,15τ.μ. + 48,51τ.μ. = 266,97τ.μ.
Στα προσκομισθέντα στοιχεία ήτοι (σχετικό 1) αναφέρεται ότι η οικοδομή μεικτής χρήσης στην οποία ανήκουν οι προπεριγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχει αποπερατωθεί με τις οικοδομικές άδειας 77/2002 και 167/2004, συνεπώς ως έτος αποπεράτωσης της κατασκευής λαμβάνεται το έτος 2004.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται κατάστημα υπογείου και ισογείου συνολικής επιφανείας 266,97τ.μ. , σε θέση με Σ. Εμπορικότητας =1,4 και έτος κατασκευής το έτος 2004 και αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι τα ακίνητα αφορούν επαγγελματικούς χώρους, πρόσφατα ανακαινισμένα .

10 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

11 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

12 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (επί τόπου έρευνα αγοράς) :

1. Γλυφάδα Μ. Μπότσαρη 7 ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα επιφανείας αναλυτικά 53τ.μ. ισόγειο και 45τ.μ. πατάρι προς 650.000€ , ήτοι **6.633€/τ.μ.** (συνολική επιφάνεια καταστήματος 98τ.μ.)

2. Γλυφάδα Γρ. Λαμπράκη 9 ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα επιφανείας αναλυτικά 86τ.μ. ισόγειο και 45τ.μ. πατάρι προς 1.500.000€ , ήτοι **11.450€/τ.μ.** (συνολική επιφάνεια καταστήματος 131τ.μ.)

3. Γλυφάδα Ι. Μεταξά Ο.Τ. 43Α ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα επιφανείας αναλυτικά 75τ.μ. ισόγειο και 25τ.μ. υπόγειο προς 1.500.000€ , ήτοι **15.000€/τ.μ.** (συνολική επιφάνεια καταστήματος 100τ.μ.)

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές, για την πώληση:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 20τμ
- Παλαιότητα: δεν αξιολογείται – διατίθενται ανακαινισμένα
- Επίπεδα καταστήματος : ± 5% ανά στάθμη
- Συντ. Εμπορικότητας : ± 1% ανά 0,1
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση
  Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης για το προς εκτίμηση κατάστημα: **6.370€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (Μ. ΜΠΟΤΣΑΡΗ ΟΤ.43Α)	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (Μ. ΜΠΟΤΣΑΡΗ ΟΤ.43)	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (ΛΑΜΠΡΑΚΗ & ΛΑΖΑΡΑΚΗ ΟΤ.31)	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (Ι. ΜΕΤΑΞΑ ΟΤ.43Α)
Εμβαδόν (ανηγμένο)	266,97	98,00	131,00	100,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		6.633,00	11.450,00	15.000,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Θέση	Καλή (Σ. Εμπορικότητας =1,4)	Καλή (Σ. Εμπορικότητας =1,4)	Καλή (Σ. Εμπορικότητας = 3,1)	Καλή (Σ. Εμπορικότητας = 4,6)
προσαρμογή (%)		0%	-17%	-32%
Επιφάνεια	266,97	Μικρότερο/περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο/περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο/περισσότερο εμπορεύσιμο
προσαρμογή (%)		-17%	-14%	-17%
Όροφος	**υπόγειο & ισόγειο**	**ισόγειο & πατάρι**	**ισόγειο & πατάρι**	**υπόγειο & ισόγειο**
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	0%
Παλαιότητα	2004	1988	1997	1990
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή (πολυτελής ανακαίνιση το 2024)	πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή (γωνιακή μεγάλη βιτρίνα)
προσαρμογή (%)		0%	0%	-3%
Τιμή αναπροσαρμογής		4.707,1	6.987,9	7.390,8
Τελική τιμή (€/m²)	6.361,95			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**6.370,00 €**			

12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης καταστημάτων στο κέντρο της Γλυφάδας , πλησίον του εκτιμώμενου – ενιαίου καταστήματος (ισογείου & υπογείου) και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :“ Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης για το ενιαίο κατάστημα **6.370€/τ.μ.** (αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά).

Αγοραία αξία καταστήματος : 266,97τ.μ. x 6.370€/τ.μ. = 1.700.599€ ~ **1.700.00€**

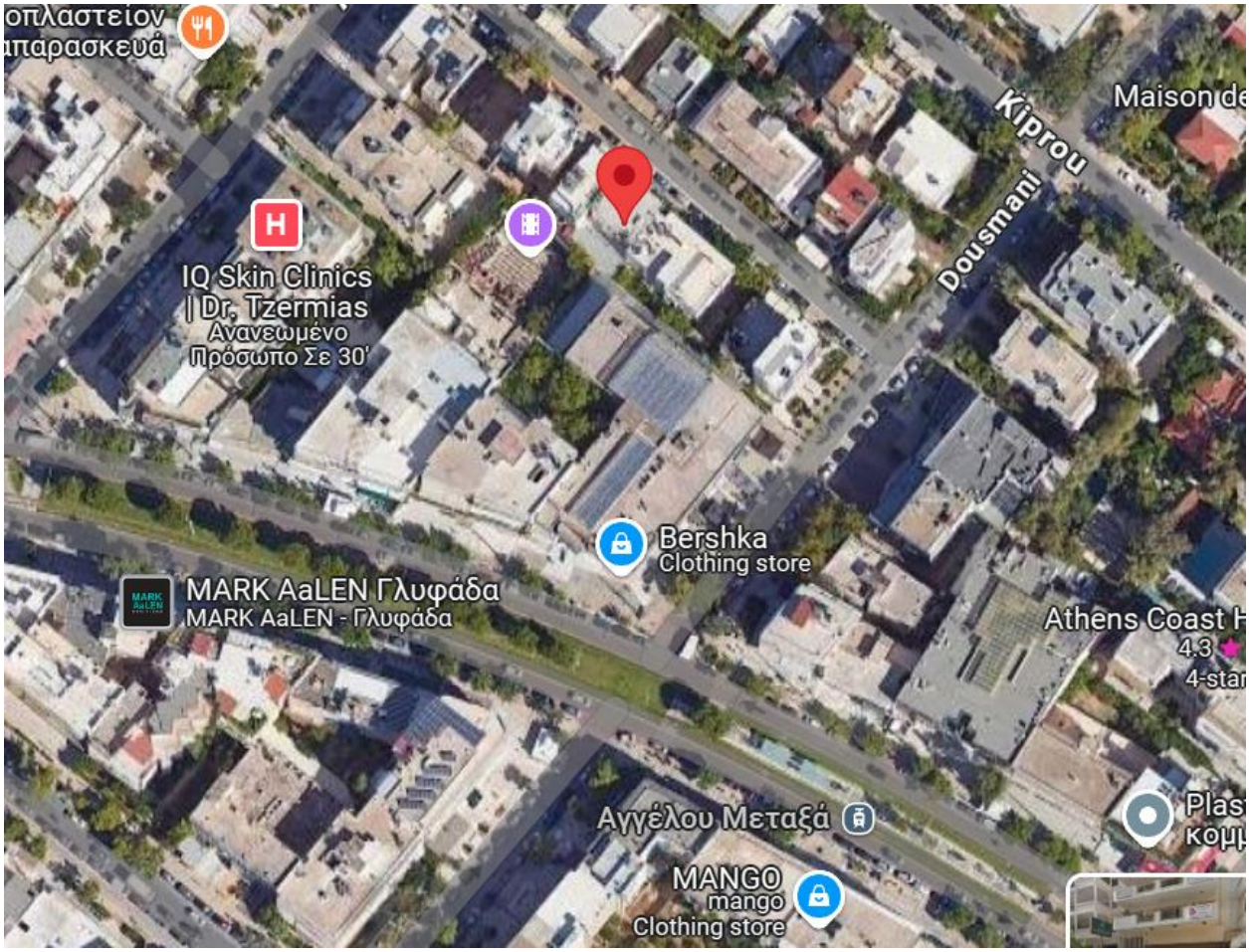
Ολογράφως: Ένα εκατομμύριο επτακόσιες χιλιάδες ευρώ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ:



ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 59

13 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



14 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

Οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας αρ. 293 και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς , στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής

Ημερομηνία Έκθεσης : **20.01.2025**

Εκτιμητής: ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ ΙΚΕ

ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΥΠΟΥΡΓ. ΟΙΚ. : 59

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

- 1ΕΝΤΟΛΗ ..... - 3 -
- 2ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ..... - 3 -
- 3ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 3 -
- 4ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 3 -
  - 4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 3 -
  - 4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
  - 4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -
  - 4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 4 -
- 5ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 5 -
- 6ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 6 -
  - 6.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 6 -
  - 6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 6 -
  - 6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 6 -
  - 6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 6 -
  - 6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 6 -
  - 6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ . - 6 -
  - 6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 7 -
- 7ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -
- 8ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 8 -
- 9ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 9 -
  - 9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 9 -
  - 9.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΑΠ1 & ΙΣ-1 ..... - 10 -
  - 9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 10 -
- 10ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 11 -
  - 10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 11 -
- 11ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -
- 12ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -
  - 12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -
  - 12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 17 -
- 13ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 18 -
- 14ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 19 -

1 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 19/11/2024 εντολή του κ. Μ. Βόττα , μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας αρ. 293 και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας αρ. 293 και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς , στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής.

3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς , στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής.

4 ΟΡΙΣΜΟΙ

4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ’ όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

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

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Η Μέθοδος Εισοδήματος στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης» και αφορά ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα που έχουν την δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος μέσω της μίσθωσής τους. Με τη μέθοδο αυτή αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), ενώ προσδιορίζεται και η ετήσια απόδοση (yield/rate of returns). Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στην απλή της μορφή, όπου η αξία προκύπτει από την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εσόδων με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), ή στην πιο αναλυτική μορφή της με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow), όπου τα προβλεπόμενα εισοδήματα και κόστη παρουσιάζονται αναλυτικά στο χρόνο και η αξία προκύπτει από τη μετατροπή των μελλοντικών χρηματορροών (future cash flows) σε σημερινή κεφαλαιακή αξία (current capital value).

Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της απλής μορφής της Μεθόδου Εισοδήματος, ήτοι με την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εξόδων.

5 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, στις 10/12/2024.

6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

6.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων για πληροφόρηση του εντολέα.

6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρονται οι αξίες που υπολογίζονται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην εταιρεία CHRIST HELLAS A.E.

6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

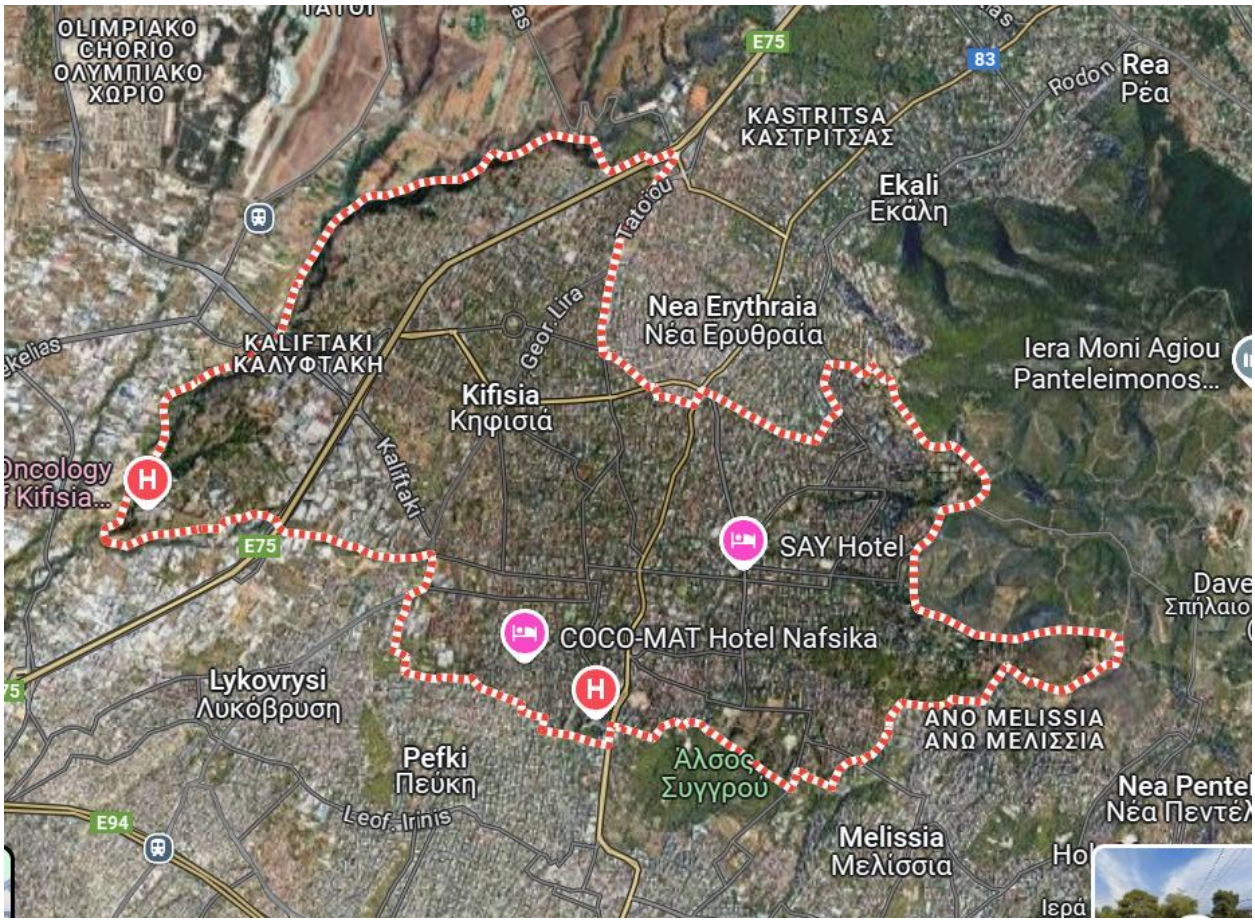
- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία των ακινήτων όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

7 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Υπ. αριθμ. 5359/1981 στέλεχος οικοδομικής αδείας, αφορά ανέγερση συγκροτήματος καταστημάτων με δύο υπόγεια.
2. Μερική κάλυψη αύξησης Κεφαλαίου Ανώνυμης εμπορικής εταιρείας υπ’ αριθμ. 7.848/21-

12-2007 της συμβολαιογράφου Αθήνας Έλλης Καλιτσουνάκη.

8 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Η Κηφισιά είναι δημοτική ενότητα και ιστορική έδρα του Δήμου Κηφισιάς στο Βόρειο Τομέα του Αθηναϊκού Πεδίου, με 48.700 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021. Βρίσκεται 20 χιλιόμετρα βορειοανατολικά της Αθήνας.

Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων, τους επιβλητικούς πυργίσκους και την αγάπη των κατοίκων της για την ανθοκομία. Το εμπορικό κέντρο καλύπτεται από ένα εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων και ο συνοικισμός απλώνεται από την Πάρνηθα και τον Κηφισό ποταμό έως το Πεντελικό όρος.

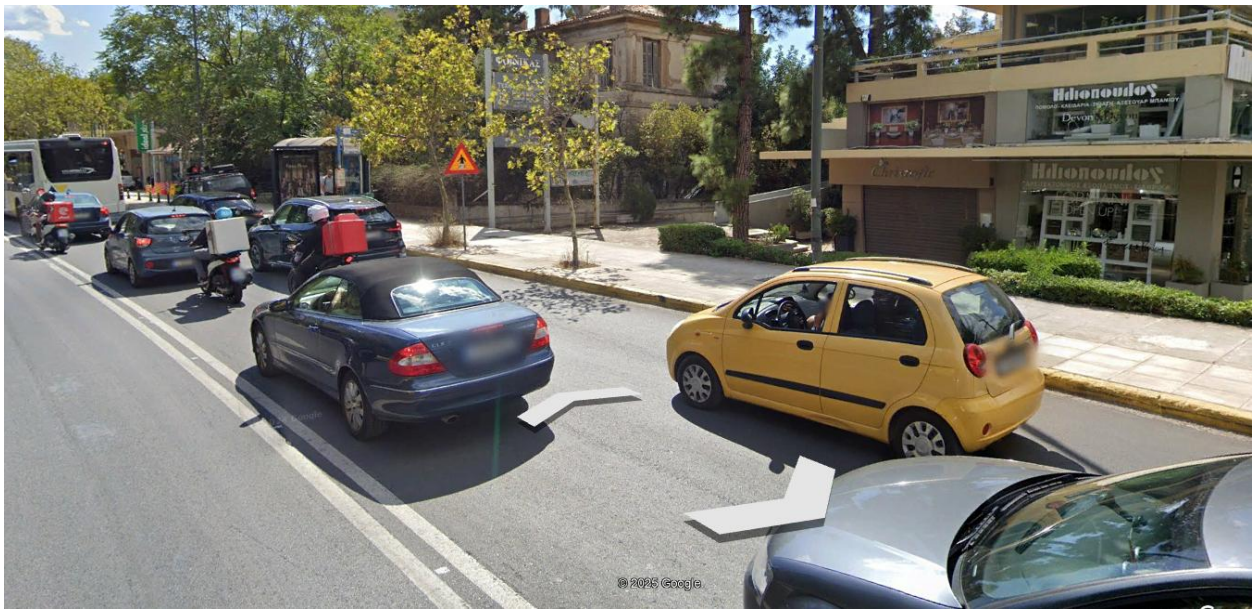
Τμήμα της Κηφισιάς έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός. Το κέντρο της πόλης εντοπίζεται στην καρδιά του δήμου επιδεικνύοντας μια πλούσια και πολυτελή αγορά, ενώ πέριξ τούτου εκτείνονται οι φιλήσυχοι συνοικισμοί, ορισμένοι από τους οποίους είναι η Νέα Κηφισιά,

το Κεφαλάρι, η Πολιτεία, ο Κοκκιναράς, το Στροφύλι, πολλοί από τους οποίους αργότερα αποσπώνται ως ανεξάρτητες κοινότητες, όπως η Νέα Ερυθραία μαζί με το Καστρί και το Μορτερό, καθώς και η Εκάλη.

Βρίσκεται μόλις 3 χιλιόμετρα βόρεια του μητροπολιτικού κέντρου του Αμαρουσίου και 10 χιλιόμετρα νότια του Αγίου Στεφάνου.

Συνορεύοντες με την Κηφισιά δήμοι είναι προς Β Δήμος Νέας Ερυθραίας, προς Α Δήμος Πεντέλης, προς ΝΑ Δήμος Μελισσίων, προς Ν Δήμος Αμαρουσίου και Δήμος Πεύκης, προς ΝΔ Δήμος Λυκόβρυσης και Δήμος Μεταμόρφωσης και τέλος προς Δ Δήμος Αχαρνών και ΒΔ Δήμος Θρακομακεδόνων και η Βαρυμπόμπη.

Τα εκτιμώμενα βρίσκονται σε οικοδομή επαγγελματικών χρήσεων, επί της Λεωφόρου Κηφισίας. **Σημειώνεται συντελεστής εμπορικότητας ίσος με 3,40.**

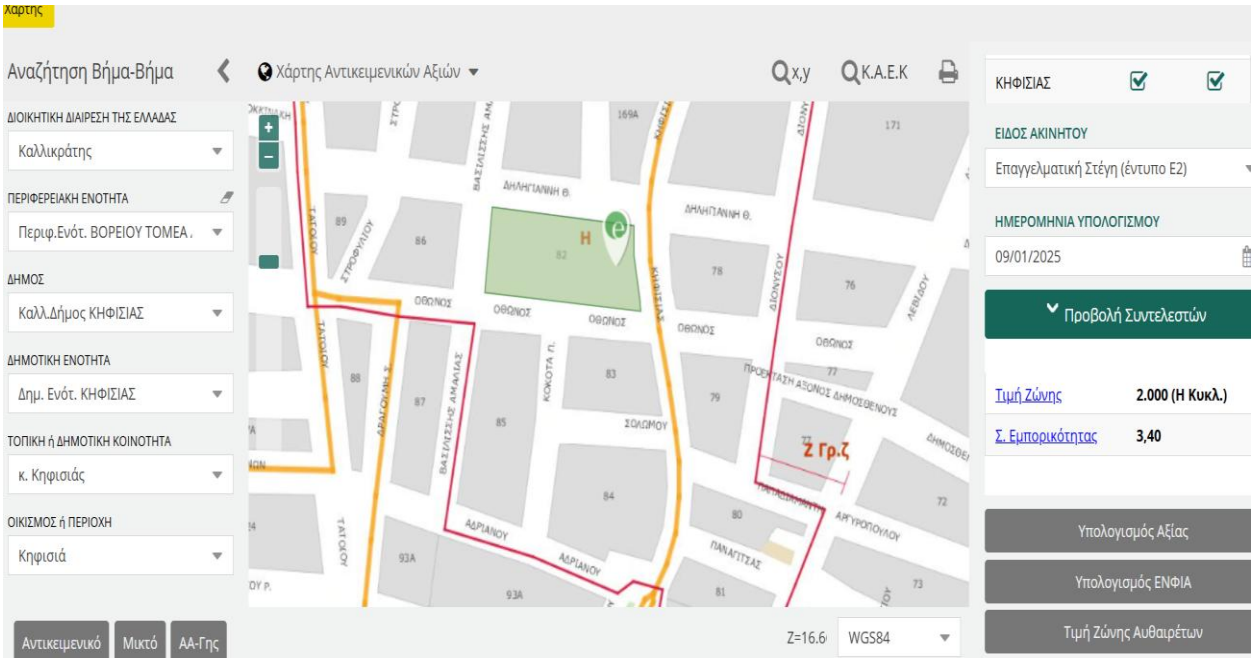


Άποψη της περιοχής

9 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν σε πολυόροφη οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε γωνιακό οικόπεδο επιφανείας 1.952,44τ.μ. με την οικοδομική άδεια 5359/1981. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 82, το οποίο περικλείεται από τις Λ. Κηφισίας, Θ. Δεληγιάννη, Όθωνος και Βασ. Αμαλίας**.**



9.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΑΠ1 & ΙΣ-1

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για:

- Την οριζόντια ιδιοκτησία αποθήκη του υπογείου ορόφου **ΑΠ1 επιφανείας 64,80τ.μ.** και με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 27/1000.
- Την οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα του ισογείου ορόφου **ΙΣ1 επιφανείας 70,50τ.μ.** (με πατάρι 34,80τ.μ.) και με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 30/1000.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία καταστήματος . Συνεπώς στη παρούσα αξιολογείται ενιαίο κατάστημα συνολικής επιφανείας 64,80τ.μ. + 70,50τ.μ. + 34,80τ.μ. = 170,10τ.μ.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται κατάστημα υπογείου και ισογείου με πατάρι συνολικής επιφανείας 170,10τ.μ. , σε θέση με Σ. Εμπορικότητας = 3,4 και έτος κατασκευής το έτος 1983 και αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι τα ακίνητα αφορούν επαγγελματικούς χώρους, πολύ καλής κατασκευής και συντήρησης.

10 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

11 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

12 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ :

1. Κατάστημα προβολής, προσόψεως επι της Λεωφόρου Κηφισίας, γωνιακό, 3 επιπέδων, αποτελούμενο απο ισόγειο 71 τ.μ., πατάρι κύριας χρήσης 38 τ.μ. (ύψος 2,40 μέτρα) και υπόγειο κύριας χρήσης 71 τ.μ. (συνολική επιφάνεια 180τ.μ.) , ανακαινισμένο το 2014 , κατασκευής 1982 με μια υπόγεια θέση στάθμευσης πωλείται 650.000€, spitogatos.gr **3.611€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

2. Κηφισιά Εμπορικό Κέντρο, Κατάστημα Προς Πώληση, με Βιτρίνα: 5 μ., Πατάρι: 30 τ.μ., Ισόγειο: 80 τ.μ., Υπόγειο: 70 τ.μ., (συνολική επιφάνεια 180τ.μ.). Έτος κατασκευής: 1978, Τιμή: 1.200.000€. MAKBEN Α.Ε., Τηλ. Επικοινωνίας: 2108015270, email: info@makben.gr **6.667€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

3. Κηφισιά σε 1ο όροφο Εμπορικού Κέντρου σε πολύ κέντρική θέση , Κατάστημα Προς Πώληση, επιαφνείας 131τ.μ. με έτος κατασκευής: 1990, Τιμή: 735.000€. DOVAS REAL ESTATE Τηλ. Επικοινωνίας: 2108010662, **5.611€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές, για την πώληση:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: ± 1% ανά έτος κατασκευής
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Θέση στάθμευσης : ± 5%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης για το ενιαίο κατάστημα : **4.785€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	170,10	180,00	180,00	131,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		3.611,00	6.667,00	5.611,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Θέση	Καλή	επί της Λ. Κηφισίας	Εμπορικό κέντρο	Εμπορικό κέντρο
προσαρμογή (%)		0%	-5%	-5%
Επιφάνεια	262,96	Ανάλογο	Ανάλογο	Ανάλογο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Όροφος	**υπόγειο & ισόγειο & πατάρι**	**υπόγειο & ισόγειο & πατάρι**	**υπόγειο & ισόγειο & πατάρι**	**1ος όροφος**
προσαρμογή (%)		0%	0%	3%
Παλαιότητα	1983	1982	1978	1990
προσαρμογή (%)		1%	4%	-7%
Πρόσθετες παροχές	όχι	θέση στάθμευσης	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		-5%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή	ανακαίνιση 2014	καλή	καλή
προσαρμογή (%)		0%	8%	5%
Τιμή αναπροσαρμογής		3.118,3	6.402,6	4.825,2
Τελική τιμή (€/m²)	4.782,02			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**4.785,00 €**			

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ :

1) Κηφισιά Κέντρο, Κατάστημα συνολικής επιφανείας 178 τ.μ , ισόγειο: 110 τ.μ., πατάρι: 68 τ.μ., Έτος κατασκευής 1990, , κοντά σε: Λ. Κηφισίας, Τιμή: 3.200€, Τηλ: 2106231555 6980502020, www.dontasrealestate.gr, **για το σύνολο των τ.μ. 17,98τ.μ.**

2) Κηφισιά, Κατάστημα Προς Ενοικίαση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 190 τ.μ. Αποτελείται από ισόγειο 160 τ.μ., υπόγειο 30 τ.μ. και η πρόσοψή του είναι 10 μ. Σε εμπορικό δρόμο. Τιμή: €3.500. One Real Estate Βόρεια, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2144091900, email: marousi@realestateone.gr, website: www.realestateone.gr **για το σύνολο των τ.μ. 18,42τ.μ.**

3) ΚΗΦΙΣΙΑ, Κέντρο - Κατάστημα συνολικής επιφανείας 163τμ, 3 επίπεδα: υπόγειο (53τμ) - ισόγειο (55τμ) - 1ος (55τμ), εξαιρετική κατάσταση, ενεργειακή κλάση Β, Εξέχουσας στρατηγικής θέσης κατάστημα στο κέντρο της Κηφισιάς. Τιμή €6.500 (κωδ. RC1088) +30 210 2201931 **για το σύνολο των τ.μ. 39,88τ.μ.**

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές, για την μίσθωση:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: δεν λαμβάνεται υπόψη στην μίσθωση – διατίθενται ανακαινισμένα
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Συντ.Εμπορικότητας : ± 0,5% ανά 0,1
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της μισθωτικής αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας μίσθωσης για το κατάστημα : **24€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	170,10	178,00	190,00	163,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		17,98	18,42	39,88
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		0%	0%	-10%
Θέση	Καλή/ Σ. Εμπορικότητας =3,4	Καλή/ Ανάλογη	Καλή/ Ανάλογη	Καλή/ Ανάλογη
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Επιφάνεια	170,10	ανάλογη	ανάλογη	ανάλογη
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Όροφος	ισόγειο & υπόγειο & πατάρι	ισόγειο & πατάρι	ισόγειο & υπόγειο	ισόγειο & υπόγειο & 1ος
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Παλαιότητα				
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή / πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		18,0	18,4	35,9
Τελική τιμή (€/m²)	24,10			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**24,00 €**			

12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης καταστημάτων και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :" Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης για το κατάστημα **4.785€/τ.μ.**
Αγοραία αξία ενιαίου καταστήματος : 170,10τ.μ. x 4.785€/τ.μ. = 813.929€ ~ 814.000€

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά μίσθωσης και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :" Μέση τιμή συγκριτικών μίσθωσης για το κατάστημα **24€/τ.μ.**
Αγοραία αξία ενιαίου καταστήματος: 170,10τ.μ. x 24€/τ.μ. x 12/7,25% (Σ.Ε.=3,4) = 675.708€ ~ **676.000€**

Σταθμιση Μεθόδων : Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του υπό εκτίμηση καταστήματος λαμβάνεται στάθμιση των 2 παραπάνω μεθόδων και πιο συγκεκριμένα η συγκριτική μέθοδος κατά 50% και η μέθοδος εισοδήματος κατά 50% και ως εκ τούτου, αγοραία αξία προκύπτει ως κάτωθι:
814.000€ * 0,5+ 676.000€ * 0,5= **745.000€**
Ολογράφως: Επτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες ευρώ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ:

ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΡΓΑ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 147682803000 ΑΡ. ΕΠΙΜΕΛ. ΕΕΑ: 374424
ΑΦΜ: 801042802 ΔΟΥ: ΓΛΥΦΑΔΑΣ
Λ. ΙΩΝΙΑΣ 45, ΔΑΛΙΜΟΣ 174 56
ΤΗΛ: 2109922596

ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 59

13 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



14 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ







Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

Οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 , στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα

Ημερομηνία Έκθεσης : **20.01.2025**

Εκτιμητής: ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ ΙΚΕ

ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΥΠΟΥΡΓ. ΟΙΚ. : 59

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

- 1ΕΝΤΟΛΗ ..... - 3 -
- 2ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ..... - 3 -
- 3ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 3 -
- 4ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 3 -
  - 4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 3 -
  - 4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
  - 4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -
  - 4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 4 -
- 5ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 5 -
- 6ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
  - 6.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 5 -
  - 6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
  - 6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 5 -
  - 6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 5 -
  - 6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 6 -
  - 6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ . - 6 -
  - 6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 6 -
- 7ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -
- 8ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 7 -
- 9ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -
  - 9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 9 -
  - 9.2 ΑΚΙΝΗΤΟ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (1) ..... - 10 -
  - 9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 10 -
- 10ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 11 -
  - 10.1ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 11 -
- 11ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 11 -
- 12ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -
  - 12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 12 -
  - 12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 15 -
- 13ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 16 -
- 14ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 17 -

1 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 19/11/2024 εντολή του κ. Μ. Βόττα , μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 , στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία Οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 , στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

4 ΟΡΙΣΜΟΙ

4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

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

5 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο, στις 10/12/2024.

6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

6.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για πληροφόρηση του εντολέα.

6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρεται η αξία που υπολογίζεται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτιμώμενη οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει στην εταιρεία CHRIST HELLAS A.E.

6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

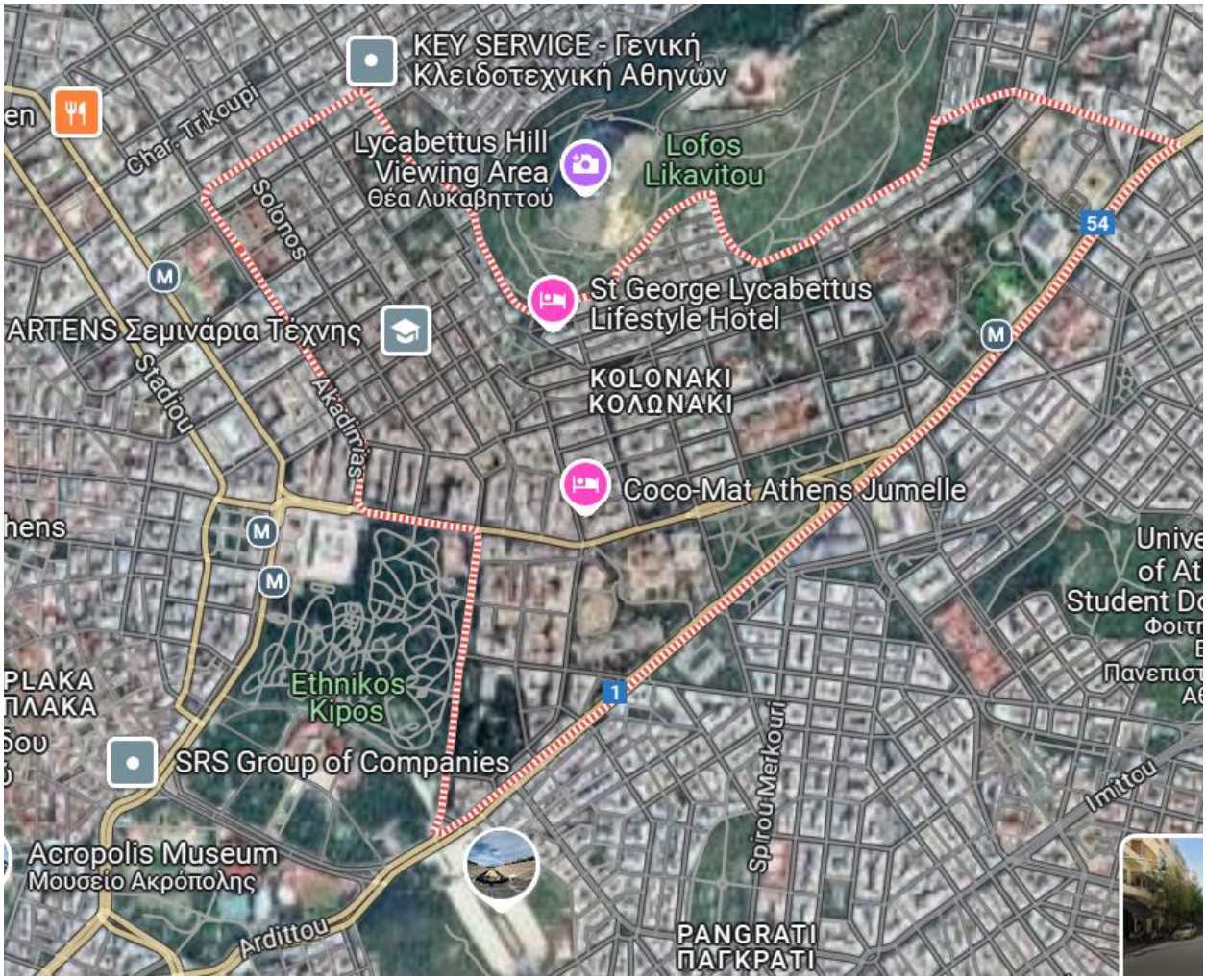
- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στο ακίνητο με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

7 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Υπ. αριθμ. 3531/1977 στέλεχος οικοδομικής αδείας, αφορά ανέγερση επταόροφης οικοδομής με δύο υπόγεια.
2. Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας 8868/17-01-2018 της συμβολαιογράφου Αθήνας Ευφροσύνης Σιμοπούλου Κορωναίου.

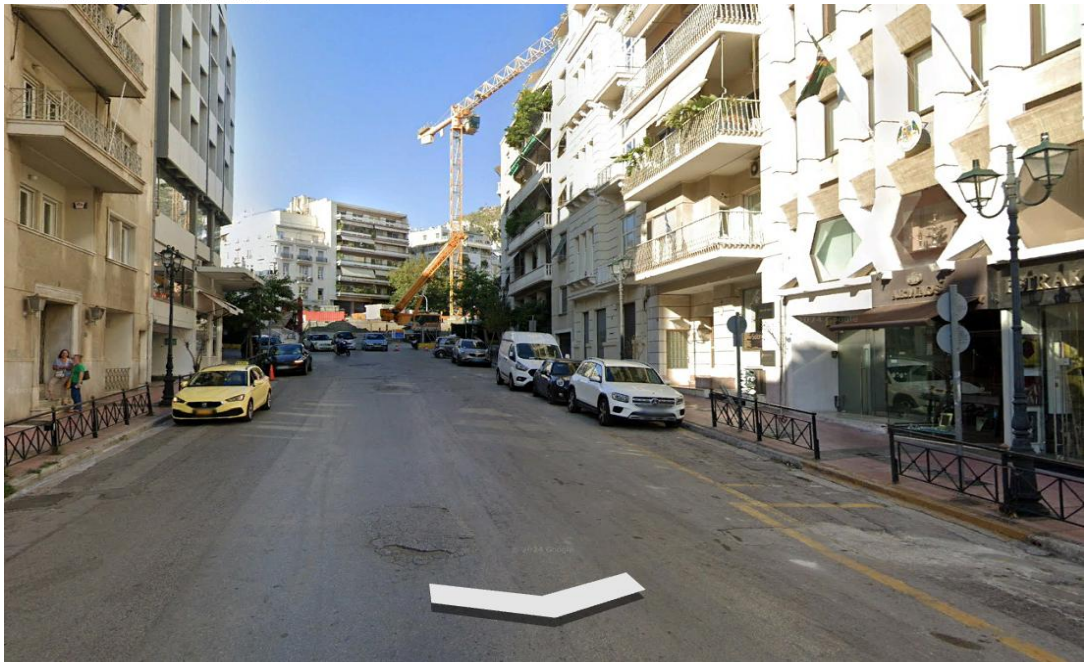
8 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Το Κολωνάκι είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας. Εκτείνεται από την οδό Πανεπιστημίου ανατολικά μέχρι το Μέγαρο Μουσικής. Νότια εκτείνεται ως τη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας όπου συνορεύει με τη γειτονιά της Ρηγίλλης ή Ανακτόρων και τη συνοικία του Παγκρατίου. Βορειοδυτικά εκτείνεται μέχρι την οδό Σίνα και την οδό Οίτης όπου χωρίζεται από την ιστορική συνοικία της Νεάπολης.

Στην περιοχή στεγάζονται πολλές πρεσβείες, όπως του Ηνωμένου Βασιλείου και της Γερμανίας, καθώς και τα γραφεία της Ιεράς Συνόδου. Η περιοχή εξυπηρετείται από τους σταθμούς Πανεπιστήμιο, Σύνταγμα και Ευαγγελισμός του μετρό της Αθήνας.

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε οικοδομή επαγγελματικών χρήσεων, επί της οδού Κουμπάρη. **Σημειώνεται συντελεστής εμπορικότητας ίσος με 2,20.**



Άποψη της περιοχής

9 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκουν σε πολυόροφη οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε μεσαίο οικόπεδο επιφανείας 176,13τ.μ. με την οικοδομική άδεια 3531/1977. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 67003 το οποίο περικλείεται από τις Λ. Βασ. Σοφίας , Καψάλη, Νεοφύτου Βάμβα και Κουμπάρη .



9.2 ΑΚΙΝΗΤΟ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (1)

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία στη παρούσα εκτιμάται η οριζόντια ιδιοκτησία (1) του Α' υπογείου που αποτελείται :

- Στο 1ο υπόγειο από μία ενιαία αίθουσα , μικρή αποθήκη και W.C., συνολική επιφάνεία 111,30τ.μ.
- Στο 2ο υπόγειο από μία ενιαία αίθουσα (αποθήκη) με την οποία επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα συνολική επιφάνεια 70,40τ.μ.
- Στο ισόγειο από την είσοδο της ιδιοκτησίας και την κεκλιμένη κλίμακα που οδηγεί στο τμήμα του 1ου υπογείου.

  Η ανωτέρω περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία 1ου και 2ου υπογείου συνολικής επιφανείας 181,70τ.μ. έχει ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 40/1000.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία γραφειακού χώρου.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται γραφείο 1ου και 2ου υπογείου συνολικής επιφανείας 181,70τ.μ. και έτος κατασκευής το έτος 1979. Αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι το ακίνητα αφορά επαγγελματικό χώρο καλής κατασκευής και συντήρησης.

10 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

11 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

12 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων. Λόγω του είδους του ακινήτου , η έρευνα επεκτάθηκε και σε όμορες περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ :

1. Προς Πώληση: Κολωνάκι, Γραφείο 153τ.μ., που Αναπτύσσεται σε 2 Επίπεδα, Ισόγειο 20τ.μ. και Ημιυπόγειο 122τ.μ. Κύριας χρήσης, Διαθέτει 1 WC, Κουζίνα. Βρίσκεται σε Εξαιρετικό και Εμπορικό Σημείο στο Κέντρο της Αθήνας, σε Μικρή Απόσταση από τους Σταθμούς Μετρό Ευαγγελισμός και Μέγαρο Μουσικής. Χρήζει ανακαίνισης. Έτος κατασκευής: 1967, 215.000€ **1.405€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.** , 6987040108

2. Σύνταγμα, επαγγελματικός χώρος προς Πώληση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 151 τ.μ. Αποτελείται από ισόγειο 39 τ.μ., υπόγειο 112 τ.μ., διαθέτει: 2 χώρους, 2 μπάνια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Η. Το ακίνητο είναι Προσόψεως, Φωτεινό, είναι κατάλληλο για Επαγγελματικό - Υγειονομικού ενδιαφέροντος. Τιμή: €450.000, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2106120875, email: info@greecingteam.com, website: www.greecinggroup.com, Έτος κατασκευής: 1990, **2.980€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

3. Ιπποκράτους διατίθεται προς πώληση ακίνητο συνολικής επιφάνειας 180μ2 ισογείου - ημιυπόγειου. Α) ισόγειο 15μ2 προσόψεως πλήρως ανακαινισμένο το 2015 και Β) ημιυπόγειο 165μ2 με επαρκή φωτισμό πλήρως ανακαινισμένο κατασκευή 1980, λειτουργεί ως γυμναστήριο , υπάρχει δυνατότητα να μετατραπεί σε εστιάσης, 2108015986, Τιμή: €450.000, **2.500€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: ± 1% ανά έτος κατασκευής
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Θέση στάθμευσης : ± 5%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης για το ενιαίο γραφείο : **1.675€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	ΣΥΝΤΑΓΜΑ	ΕΞΑΡΧΕΙΑ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	181,70	153,00	151,00	180,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		1.405,00	2.980,00	2.500,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Θέση	πολύ καλή/ εσωτερικό	πολύ καλή/προσόψεως	πολύ καλή/προσόψεως	πολύ καλή/προσόψεως
προσαρμογή (%)		-8%	-12%	-12%
Επιφάνεια	181,70	Ανάλογο	Ανάλογο	Ανάλογο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Όροφος	**2ο & 1ο υπόγειο και ισόγειο**	**υπόγειο & ισόγειο**	**υπόγειο & ισόγειο**	**υπόγειο & ισόγειο**
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-5%
Παλαιότητα	1979	1967	1990	1980
προσαρμογή (%)		12%	-11%	-1%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	δυνατότητα να μετατραπεί σε εστιάσης	δυνατότητα να μετατραπεί σε εστιάσης
προσαρμογή (%)		0%	-5%	-5%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή	χρήζει ανακαίνισης	πολύ καλή	πολύ καλή
προσαρμογή (%)		10%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		1.361,6	1.895,7	1.769,1
Τελική τιμή (€/m²)	1.675,46			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**1.675,00 €**			

12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης γραφειακών χώρων και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :“ Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης **1.675€/τ.μ.**

Αγοραία αξία ενιαίου γραφείου : 181,70τ.μ. x 1.675€/τ.μ. = 304.348€ ~ 305.000€

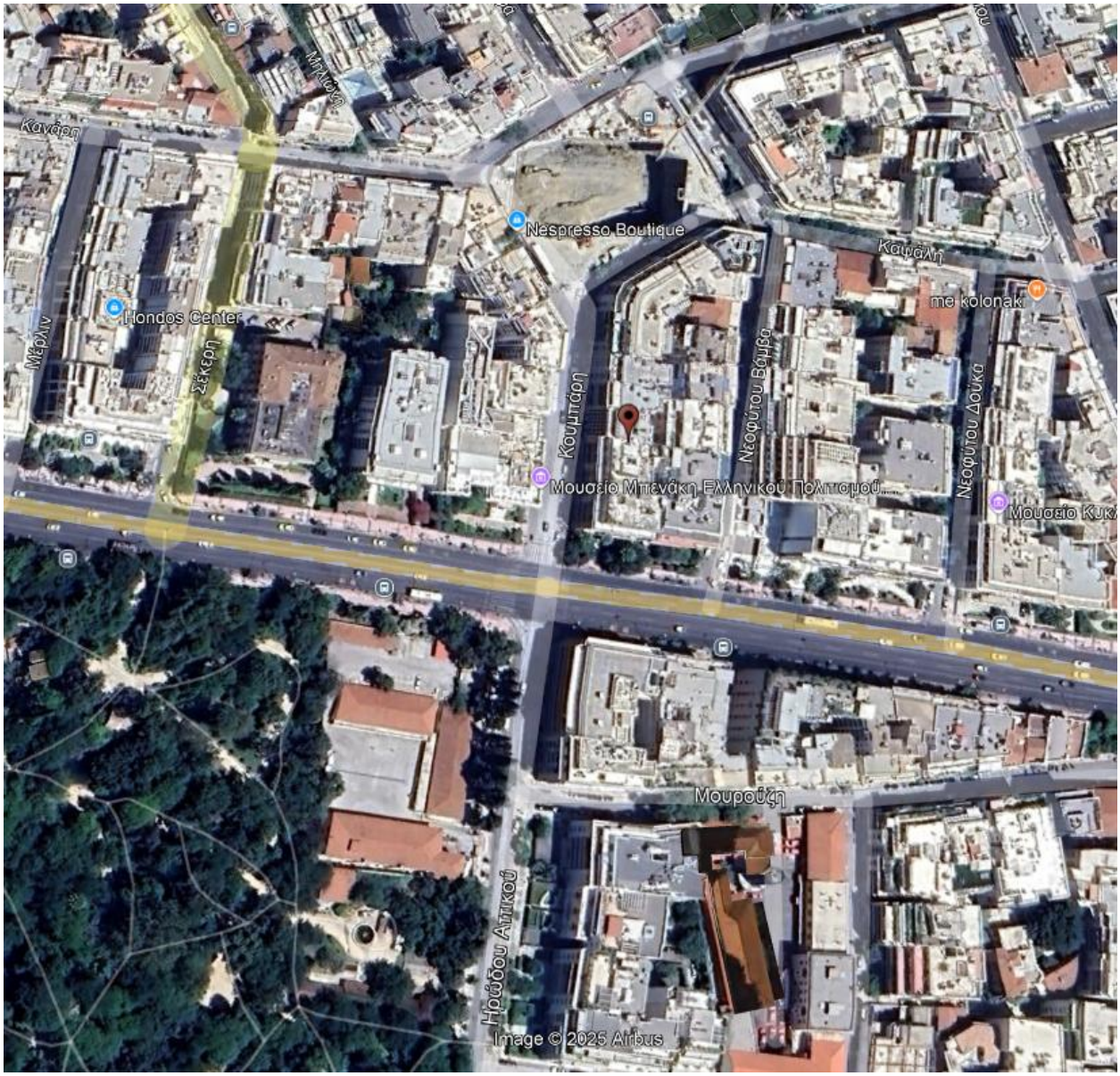
Ολογράφως: Τριακόσιες πέντε χιλιάδες ευρώ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ:



ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 59

13 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



14 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ





Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα

Ημερομηνία Έκθεσης : **20.01.2025**

Εκτιμητής: ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ ΙΚΕ

ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΥΠΟΥΡΓ. ΟΙΚ. : 59

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

- 1ΕΝΤΟΛΗ ..... - 3 -
- 2ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ..... - 3 -
- 3ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 3 -
- 4ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 3 -
  - 4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 3 -
  - 4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
  - 4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -
  - 4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 4 -
- 5ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 5 -
- 6ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
  - 6.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 5 -
  - 6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 5 -
  - 6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 5 -
  - 6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 5 -
  - 6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 6 -
  - 6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ . - 6 -
  - 6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 6 -
- 7ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -
- 8ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 7 -
- 9ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 8 -
  - 9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 8 -
  - 9.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (Υ1) & (Κ3) ..... - 9 -
  - 9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 9 -
- 10ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 10 -
  - 10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 10 -
- 11ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 10 -
- 12ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -
  - 12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -
  - 12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 15 -
- 13ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 16 -
- 14ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 17 -

1 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 19/11/2024 εντολή του κ. Μ. Βόττα , μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

4 ΟΡΙΣΜΟΙ

4.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

4.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

4.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

4.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

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

5 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, στις 10/12/2024.

6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

6.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων για πληροφόρηση του εντολέα.

6.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρεται η αξία που υπολογίζεται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

6.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

6.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην εταιρεία CHRIST HELLAS A.E.

6.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

6.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

6.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).

- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση τους με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία των ακινήτωνου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

7 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Υπ. αριθμ. 20540/1968 στέλεχος οικοδομικής αδείας, αφορά ανέγερση πολυορόφου οικοδομής
2. Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας 12.247/19-11-2014 της συμβολαιογράφου Αθήνας Έλλης Καλιστουνάκη.

8 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Το 2ο δημοτικό διαμέρισμα Αθήνας, περιλαμβάνει τις ΝΑ. συνοικίες από Νέο Κόσμο μέχρι Στάδιο. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει τις περιοχές: Μετς , Νέος Κόσμος , Άγιος Αρτέμιος και Παγκράτι

Πρόκειται για περιοχή ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη με πολυόροφες οικοδομές και σημαντικό πρόβλημα στάθμευσης. Η περιοχή εξυπηρετείται άριστα από την αστική συγκοινωνία και το Metro.

Τα εκτιμώμενα ανήκουν σε οικοδομή μεικτών χρήσεων.

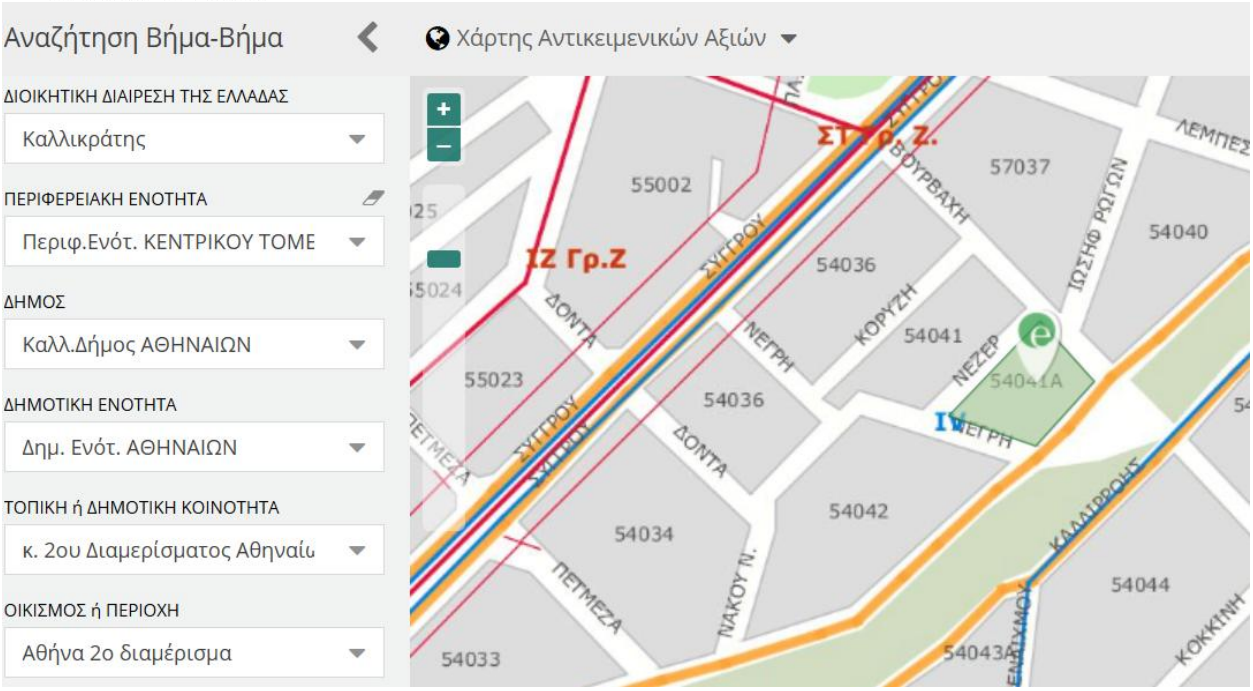


Άποψη της περιοχής

9 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

9.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν σε πολυόροφη οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε δις γωνιακό οικόπεδο επιφανείας 270,50τ.μ. με την οικοδομική άδεια 20540/1968. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 54041Α το οποίο περικλείεται από τις Καλλιρόης, Νέζερ, Βούρβαχη και Νέγρη.



9.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (Υ1) & (Κ3)

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία στη παρούσα εκτιμάται η οριζόντια ιδιοκτησία (Υ1) του υπογείου και η οριζόντια κατάστημα (Κ3) ισογείου. Αναλυτικά πρόκειται :

- Για την οριζόντια ιδιοκτησία (Υ1) στο υπόγειο με χρήση αποθήκης , επιφανείας 220τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 50/000.
- Για την οριζόντια ιδιοκτησία (Κ3) υπογείου , ισογείου και μεσοπατώματος επιφανείας υπογείου 34,50τ.μ., ισογείου 34,50τ.μ. και μεσοπατώματος 15,44τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 23/000.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία αποθηκευτικού χώρου.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται αποθηκευτικός χώρος συνολικής επιφανείας 220τ.μ. + 34,50τ.μ. +34,50τ.μ. + 15,44τ.μ. = 304,44τ.μ. και έτος κατασκευής το έτος 1970. Αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

9.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι τα ακίνητα αφορούν ενιαίο επαγγελματικό χώρο / αποθήκη, σχετικά καλής κατασκευής και συντήρησης.

10 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

10.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

11 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

12 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

12.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

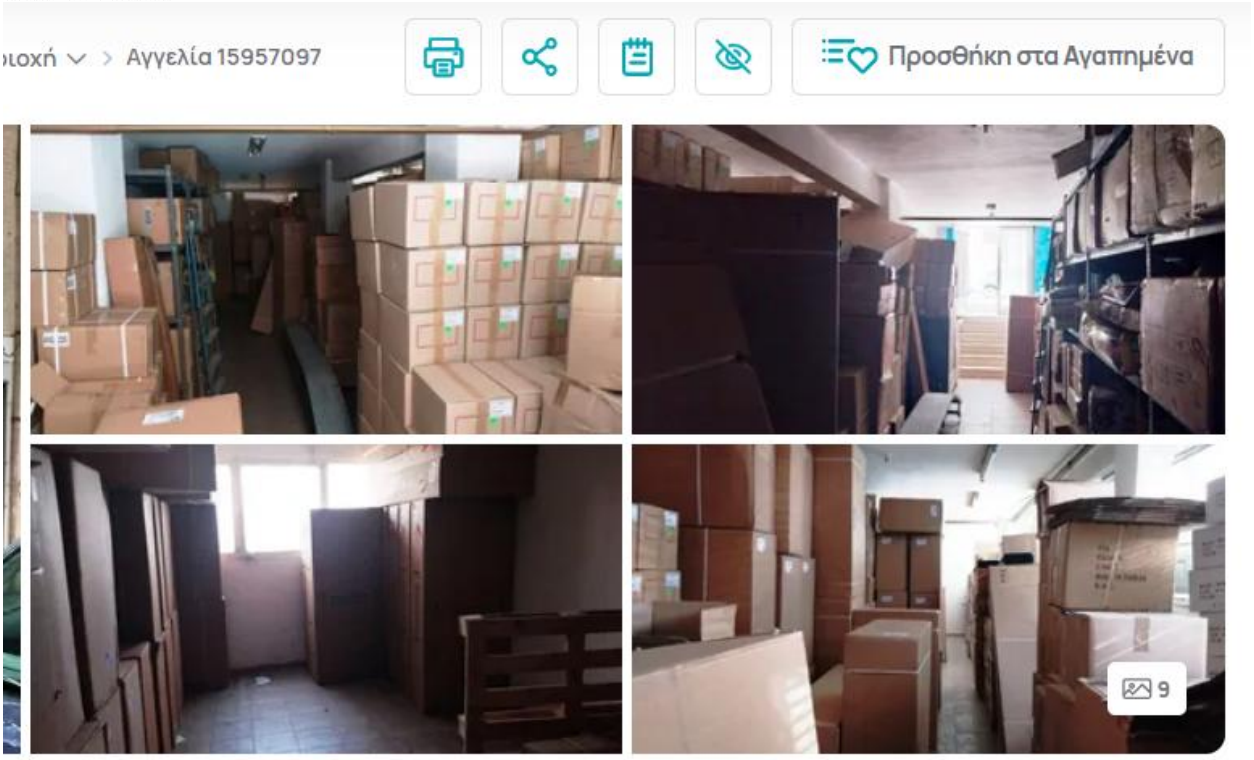
Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων. Λόγω του είδους του ακινήτου , η έρευνα επεκτάθηκε και σε όμορες περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΣ :

1. Μετς - Καλλιμάρμαρο , Αποθήκη Προς Πώληση, όροφος: Ημιυπόγειο, συνολικής επιφάνειας 180 τ.μ. Έχει κατασκευαστεί το 1970, διαθέτει: 1 χώρους, ενεργειακό πιστοποιητικό: Δεν απαιτείται. Τιμή: €210.000. One Real Estate Νότια, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2144050050, **1.167€/τ.μ.**



2. Αθήνα, Νέος Κόσμος, Αποθήκη, 175 τ.μ, Ημιυπόγειο όροφος, 1 επίπεδο/α, έτος κατασκευής 1968, Καλή κατάσταση. Αποτελείται από 1 χώρος/ους, . Χαρακτηριστικά: Γωνιακό, κουφώματα Σιδερένια, κοντά σε Metro Συγγρού – Φιξ, όλες τις συγκοινωνίες. Κωδικός: 12573 Τιμή: 200.000€ www.realbrokers.gr, **1.143€/τ.μ.**



3. Νέος Κόσμος - πλησίον Φραντζή. Αποθήκη 200 τ.μ., ημιυπόγεια, προσόψεως, κατασκευής 1974, ενιαίος χώρος, με 1 wc, ύψος 2,95 μ., τριφασικό ρεύμα. Τιμή 150.000€ συζητήσιμη. (κωδ. 19123 ΜΕ). Μεσιτικό γραφείο - Ν. Αγάθος και Συνεργάτες, **750€/τ.μ.**



Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -15% (λόγω διάταξης χώρων)
- Επιφάνεια: ± 1% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: ± 1% ανά έτος κατασκευής
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Θέση στάθμευσης : ± 5%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ενιαίου εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης : **855€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ	ΜΕΤΣ	ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	304,44	180,00	175,00	200,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		1.167,00	1.143,00	750,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Θέση	σχετικά καλή	ανάλογη	ανάλογη	ανάλογη
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Επιφάνεια	304,44	Μικρότερο περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο περισσότερο εμπορεύσιμο
προσαρμογή (%)		-3%	-3%	-2%
Όροφος	**υπόγειο και ισόγειο**	**ημιυπόγειο**	**ημιυπόγειο**	**ημιυπόγειο**
προσαρμογή (%)		2%	2%	2%
Παλαιότητα	1970	1970	1968	1974
προσαρμογή (%)		0%	2%	-4%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		0%	-5%	-5%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	αρκετά καλή	σχετικά καλή	σχετικά καλή	σχετικά καλή
προσαρμογή (%)		2%	2%	6%
Τιμή αναπροσαρμογής		1.001,1	950,1	616,0
Τελική τιμή (€/m²)	855,67			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**855,00 €**			

12.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει : Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης 855€/τ.μ. , για το ενιαίο προς εκτίμηση ακίνητο.

Αγοραία αξία ενιαίου αποθηκευτικού χώρου : 304,44τ.μ. x 855€/τ.μ. = 260.296€ ~ 260.000€

Ολογράφως: Διακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ:



ΚΠ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 59

13 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



14 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ







