

**ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ:
ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)**

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟ

ΗΜ/ΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 12/12/2016

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Γη

ΗΜ/ΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 23/1/2017

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤ. /ΦΟΡΕΑΣ Ν. Αττικής

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Χιλιοστά Εκτίμησης 1.000, Συντεταγμένες φ, λ 37.957253,23.691555), Π. Κ.

ΚΩΔΙΚΟΣ [1] ΑΚ2

ΕΙΔΟΣ [2] Γη

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ [3] ΟΔΟΙ ΙΛΙΣΟΥ, ΑΝΔΡΟΥ & ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, Ο.Τ. 153, Τ.Κ. 183 45, ΜΟΣΧΑΤΟ (ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ) Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ/ΕΣ [4] ΔΗΜΑΝΤΩΝΗ ΔΗΜ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ (ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΣ ΔΗΜ. ΣΤΑΜΑΤΑΚΗ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΤΑΥΤΙΣΗ ΤΙΤΛΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ) [5]

Δύο (2) Ασκεπή Οικόπεδα (Οικοπεδικές εκτάσεις) υπό Απαλλοτρίωση (Εμπεριέχονται στο χώρο πρασίνου κ' αθλητικών εγκαταστάσεων) συνολικής επιφανείας 556,19 τ.μ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ (ΠΡΟΣΦΟΡΑ / ΖΗΤΗΣΗ ΚΛΠ.) [6]

Προσφορά μέτρια ως μεγάλη. Ζήτηση περιορισμένη, λόγω της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας. Αξίες ασκεπών οικοπέδων της πέριξ περιοχής (Σ.Δ. = 1,80) 500~800 €/τ.μ.

(Βλέπε Παράρτημα ΠΓ.1 για την εφαρμογή της παρακάτω Εκτιμητικής Μεθόδου).

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΧΡΗΣΕΙΣ - ΥΠΟΔΟΜΕΣ - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ - ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ ΚΛΠ.) [7]

ΦΕΚ Όρων Δόμησης: 206/Α/20.06.1929 (Δ/γμα 15.06.1929).

Επίπεδη περιοχή με πυκνή δόμηση σε κατοικίες κυρίως. Σύστημα ασυνεχές με πρασιές.

Πλησίον βασικών οδικών αξόνων (Πειραιώς, Λεωφ. Κηφισού κλπ.) και ΗΣΑΠ, σταθμός "Καλλιθέα".

Γενικώς, σημείο του Μοσχάτου με αρκετή "άνεση" - πράσινο και πρόσβαση σε χώρους αναψυχής - αθλοπαιδιές.

ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ: ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ [8]

ΠΕΡΙΟΧΗ / ΦΕΚ / ΖΩΝΗ		ΜΟΣΧΑΤΟ (ΦΕΚ 206/Α/20.06.1929)		Σ.Δ.	1,80
ΕΙΔΟΣ		ΟΙΚΟΠΕΔΟ		ΑΞΙΑ/Τ.Μ. (ΠΕΡΙΟΧΗ / ΦΕΚ / ΖΩΝΗ)	615 €
ΣΥΝΤ. ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ		100%		ΣΥΝΤ. ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ	0%
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ / ΤΜΗΜΑΤΟΣ (Τ.Μ.)		ΣΥΝΤ. ΘΕΣΗΣ	ΣΥΝΤ. ΜΕΓΕΘΟΥΣ	ΑΞΙΑ (Τ.Μ.)	ΑΞΙΑ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ / ΤΜΗΜΑΤΟΣ
556,19		1,00	1,00	615 €	342.057 €

Η 1η οικοπεδική έκταση είναι γωνιακή (Μετά τη ρυμοτόμηση), άρτια αλλά μη οικοδομήσιμη (Έχει χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου και αθλητικών εγκαταστάσεων με την υπ' αριθ. 8.377/26.09.1994 Απόφαση Δημάρχου - ΦΕΚ 1.065/Δ'/13.10.1994 και την υπ' αριθ. 109/94 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου - ΦΕΚ 174/Δ'/15.03.1999 περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Μοσχάτου) και επιφανείας 499,49 τ.μ.

Σχήμα πολυγωνικό / ακανόνιστο. Πρόσωπα 25,38 μ. στην οδό Άνδρου (Πλάτους 12,00 μ.) Ανατολικά - Βόρεια και στην οδό Ιλισσού Ανατολικά - Νότια. Επίπεδο και απερίφρακτο.

Η 2η οικοπεδική έκταση είναι ενδιάμεση, μη άρτια και μη οικοδομήσιμη (Επίσης και αυτή, έχει χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου και αθλητικών εγκαταστάσεων με την υπ' αριθ. 8.377/26.09.1994 Απόφαση Δημάρχου - ΦΕΚ 1.065/Δ'/13.10.1994 και την υπ' αριθ. 109/94 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου - ΦΕΚ 174/Δ'/15.03.1999 περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Μοσχάτου) και επιφανείας 56,70 τ.μ.

Σχήμα σχεδόν τριγωνικό. Πρόσωπο 1,15 μ. στην οδό Μακεδονίας (Πλάτους 12,00 μ.) Δυτικά - Βόρεια. Επίπεδο και απερίφρακτο.

Και για τις δύο (2) οικοπεδικές εκτάσεις: Τοπογραφικό διάγραμμα από Ιανουαρίου 2017, τεχν. τοπογράφου μηχανικού Κυριακού Στέλλας (Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου). Κανόνας: E = 400,00 τ.μ. - Π = 15,00 μ., Παρέκκλιση (Προ 09.06.1973): E = 250,00 τ.μ. - Π = 12,00 μ., Σ.Δ. = 1,80, Κάλυψη ως ΓΟΚ '85 Ο.Σ. - προ ΓΟΚ '85 Π.Ε., maxΎψος = 15,00 μ. (+2,00 μ. πυλωτή), Αρχαιολογία.

ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ: ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ / ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ [11]

ΚΩΔ. / ΕΙΔΟΣ	3	Μη Προσκόμιση Δικαιολογητικών
ΚΩΔ. / ΕΙΔΟΣ	12	Δεν έγινε Ταύτιση Τίτλων
ΚΩΔ. / ΕΙΔΟΣ	14	Δεν έχουν Υπολογισθεί Εισφορές, Βάρη κλπ.
ΚΩΔ. / ΕΙΔΟΣ	15	Βάση Εκτίμησης (1): Αγοραία Αξία
ΚΩΔ. / ΕΙΔΟΣ	25	Μέθοδος Εκτίμησης (1): Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)
ΚΩΔ. / ΕΙΔΟΣ	42	Δεν γνωρίζουμε για Ρύπανση του Γηπέδου ή των Ομόρων του

ΣΥΝ. ΑΞΙΕΣ / ΚΟΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ AK2	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ [12]	342.057 €
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ [13]	0 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ [14]	342.057 €
ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (/ ΜΗΝΑ) [15]	0 €
ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ (ΝΕΟ) [16]	0 €
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ [17]	0 €
ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ [18]	0 €

Σημείωση 1: Κατά τον εγκεκριμένο ορισμό IVSC/TEGoVA 2016, Αγοραία Αξία είναι: "Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχτεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επήγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό".

Σημείωση 2: Κατά τον εγκεκριμένο ορισμό IVSC/TEGoVA 2016, Αγοραίο Μίσθωμα είναι: "Το αποτιμώμενο ποσό μισθώματος στο οποίο πρέπει να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε συνθήκη συναλλακτική κίνηση μετά από λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση".

Σημείωση 3: Η Ασφαλιστέα Αξία είναι το ποσό που αποτελεί την κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη για το ακίνητο.

Σημείωση 4: Αντικειμενική Αξία: Ορίζεται ως η αξία του ακινήτου όπως αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με τους πίνακες αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών.

Σημείωση 5: Αξία Άμεσης Διάθεσης ή Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value): Ορίζεται ως η αξία με την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο θα έπρεπε να πωληθεί (Ανταλλαγή) κατά το χρόνο διενέργειας της εκτίμησης, εφόσον ο χρόνος δημοσιότητας, έκθεσης και διαπραγμάτευσης του ακινήτου είναι μικρός συγκρινόμενος με τη χρονική περίοδο που απαιτείται για τα αναγκαία μέτρα προώθησης προκειμένου να επιτευχθεί η αγοραία αξία. Επιπλέον, ο πωλητής ενδέχεται να δρα υπό εξαναγκασμό.

Σημείωση 6: Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost): ορίζεται ως το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου με ένα θεωρητικό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής, λειτουργικής και τεχνικής απαξίωσης ή/και βελτιστοποίησης.

Σημείωση 7: Αν χρησιμοποιηθεί Διαφορετική "Βάση" Εκτίμησης, θα αναφερθεί ο ορισμός της.

Σημείωση 8: Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

Σημείωση 9: Μέθοδος Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος ή Επενδυτική Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Method of Direct Capitalization): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο υπολογισμός της αξίας κάθε ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με μισθώσεις αντίστοιχες με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Σημείωση 10: Υπολειμματική Μέθοδος (Residual Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο υπολογισμός της αξίας ακινήτου γίνεται μέσω της ανάπτυξης και εφαρμογής του σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης. Από την αξία του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης αφαιρείται το κόστος της ανάπτυξης πλέον του προσδοκώμενου κέρδους. Η διαφορά της αφαίρεσης αυτής δίδει την εναπομένουσα αξία του ακινήτου, από την οποία, μέσω του κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης, προκύπτει η παρούσα αξία του εκτιμώμενου.

ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ: ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)

Σημείωση 11: Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method - DRC): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο υπολογισμός της αξίας ακινήτου προκύπτει ως το άθροισμα της αξίας της γης και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης του παγίου. Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης είναι το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου με το ιδεατό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής φθοράς, λειτουργικής και τεχνικής απαξίωσης.



**ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ:
ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑ. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ: ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)

ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: (1)

ΣΥΝ. ΑΞΙΕΣ / ΚΟΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ [12]	342.057 €
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ [13]	0 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ [14]	342.057 €
ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (/ ΜΗΝΑ) [15]	0 €
ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ (ΝΕΑ) [16]	0 €
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ [17]	0 €
ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ [18]	0 €

Σημείωση 12: Η εκτίμηση είναι συμβατή με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016).

Σημείωση 13: Οποιαδήποτε απόκλιση από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016) αναφέρεται.

Σημείωση 14: Η εκτίμηση υπάγεται σε δεσμευτικούς όρους ανάθεσης και ισχύει μόνο κατά την ημ/νία εκτίμησης.

Σημείωση 15: Ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και δεν υφίσταται κάποια σύγκρουση συμφερόντων.

Σημείωση 16: Η εκτίμηση αφορά τον εντολέα και το σκοπό της εκτίμησης. Ο εκτιμητής δεν έχει ευθύνη απέναντι σε τρίτα πρόσωπα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας εμπιστευτικής έκθεσης.

Σημείωση 17: Απαγορεύεται η αναδημοσίευση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση του εκτιμητή.

Σημείωση 18: Βάση επιμέτρησης του εμβαδού είναι το τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.).

Σημείωση 19: Στην παρούσα εκτίμηση εκτιμώνται μόνο οι νόμιμες επιφάνειες και χρήσεις.

Σημείωση 20: Στην περίπτωση Ύπαρξης και ΜΗ τακτοποίησης αυθαιρεσιών, υπάρχουν οι κάτωθι κίνδυνοι:

1. Αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπράγματος δικαϊκώματος σε αυτό (Εξαίρεση αποτελούν οι μεταβιβάσεις ακινήτων μέσω του πλειστηριασμού μετά από διανομή).
2. Ο κίνδυνος επιβολής κατεδάφισης των αυθαιρέτων τμημάτων.
3. Το ακίνητο είναι γενικώς ευάλωτο σε πιθανές καταγγελίες.
4. Υπάρχει ενδεχόμενο παρουσίας στατικών προβλημάτων, λόγω μη ύπαρξης εγκεκριμένης στατικής μελέτης.
5. Υπάρχει ενδεχόμενο ανάκλησης της οικοδομικής αδείας των εκτιμώμενων στην παρούσα ως νόμιμων επιφανειών.
6. Σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις προβλέπεται επιβολή εφάπαξ προστίμου ανέγερσης και ετήσιου προστίμου διατήρησης για όλη την περίοδο διατήρησης των αυθαιρέτων χώρων. Τα παραπάνω πρόστιμα αυθαιρέτου, εφόσον επιβληθούν, συμβάλουν αρνητικά στην αγοραία αξία του ακινήτου.

Σημείωση 21: Δηλώνω ότι διαθέτω επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

ΤΕΥΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ. ΣΚΟΠΟΣ: ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ (ΑΠΟΚΤΗΣΗ)

Σημείωση 22: Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθώς το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

Σημείωση 23:

- Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι τα/α ακίνητα/α είναι ελεύθερα/α από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία τους (Αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και η στατική επάρκεια του/ων ακινήτου/ων δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις των ιδιοκτησιών.
- Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα/α εξεταζόμενα/α ακίνητα/α ή γειτονικά του/ς, επηρεάζονται/ονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.
- Στο/α υπό εκτίμηση ακίνητα/α δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του/ς τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του/ων ακινήτου/ων.
- Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαλίζεται έναντι πιθανών κινδύνων



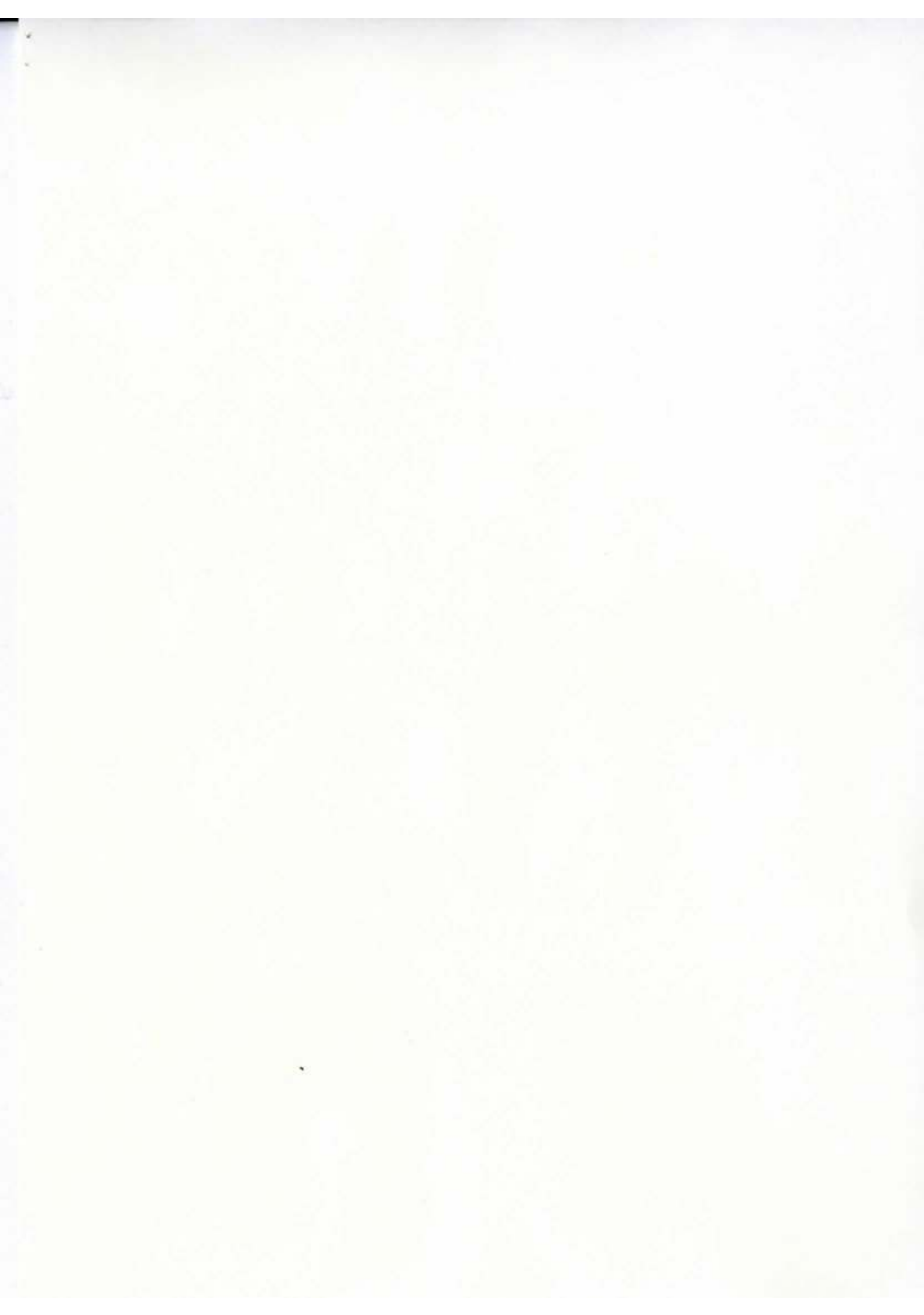
Ο Συντάξας:

Πολυχρονόπουλος Βασίλειος
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, ΜEng
MSc CEM UC London
TEGoVA REV, Property Expert

Μέλος Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.)

Μέλος Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.)

Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών
(Κλάδος Α, Α.Μ. 6)





PVT-C

Συνεργαζόμενοι Σύμβουλοι Μηχανικοί

Τομέας Παροχής Υπηρεσιών Εκτίμησης, Διαχείρισης & Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας

Πολυχρόνopoulos Βασίλειος

Πολιτικός Μηχανικός Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), Μ.Ε.Eng.

M.Sc. Οικονομικής & Διαίτησης Κατασκευών, U.C. London, TEGoVA REV

PROPERTY VALUATION TOOLS

Συγκριτική Αξιολόγηση Γηπέδων

PV/2008 (Ver. 2016.1)

[illegible]

PMC-2-7-DM-T2Value

σελ. 1 από 4



PV T-C

Συνεργαζόμενοι Σύμβουλοι Μηχανικοί

Τομέας Παροχής Υπηρεσιών Εκτίμησης, Διαχείρισης & Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας

Πολυχρονόπουλος Βασίλειος

Πολιτικός Μηχανικός Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), Μ.Ε.Π.

Μ.Σ. Οικονομικής & Διοίκησης Κατασκευών, U.C. London, TEGoVA REV

PROPERTY VALUATION TOOLS

Συγκριτική Αξιολόγηση Γηπέδων

PV/2008 (Ver. 2016.1)

ΓΗΠΕΔΑ / ΠΕΡΙΟΧΗ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) / ΜΕΓΕΘΟΣ	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (€/Τ.Μ.)	Σ.Δ.	ΜΟΝ. ΤΙΜΗ (€/Τ.Μ.)	ΤΙΜΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (€/Τ.Μ./Σ.Δ.)	ΠΡΟΣΩΠΟ (Μ.) / ΣΧΗΜΑ	ΚΛΙΣΗ (%)	ΘΕΑ / ΗΣΥΧΙΑ	ΑΡΤ.- ΟΙΚΟΔ.	ΘΕΣΗ / ΓΩΝΙΑ ΚΛΠ.	ΠΕΡΙΦ/ΞΗ / ΔΙΑΜΟΡ/ΣΗ	ΥΠΟΔΟΜΕΙΣ / ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑ / ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ (ΕΥΡΟΣ)	1,10 ~ 0,80						1,30 ~ 0,50	1,20 ~ 0,80	1,20 ~ 0,80	1,20 ~ 0,10	1,10 ~ 0,90	1,20 ~ 0,80	1,10 ~ 0,90	1,10 ~ 0,90
Α/Α	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]
3. ΜΟΣΧΑΤΟ οικόπεδο 140 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,8, σ.κ. 0,6, 10x15, πρόσωση 9,5 μ., άρτρο, οικοδομήσιμο, κτίζει 252 τ.μ., περίφραξη, τιμή 135.000€ (e- agents243684), Le Courtier	140,00	114.750 €	1 €	1,00	820 €	820 €	1,00	0%						0 €
4. ΜΟΣΧΑΤΟ οικόπεδο 292 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,8, πρόσωση 9,5 μ., θέα θάλασσα, κοντά σε: προς τη Λεωφ. Ποσειδώνος. Κωδικός Ακινήτου: 15590, τιμή 195.000€ (e- agents397270).	292,00	165.750 €	1 €	1,00	568 €	568 €	1,10 1,00	1,00 0%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00 0 €
REMARK	1,05						1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00



PV T-C

Συνεργαζόμενοι Σύμβουλοι Μηχανικοί

Τομέας Παροχής Υπηρεσιών Εκτίμησης, Διαχείρισης & Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας

Πολυχρονόπουλος Βασίλειος

Πολιτικός Μηχανικός Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), M.Eng.

M.Sc. Οικονομικής & Διοίκησης Κατασκευών, U.C. London, TEGoVA REV

PROPERTY VALUATION TOOLS

Συγκριτική Αξιολόγηση Γηπέδων

PV/2008 (Ver. 2016.1)

ΓΗΠΕΔΑ / ΠΕΡΙΟΧΗ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) / ΜΕΓΕΘΟΣ	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (€/Τ.Μ.)	Σ.Δ.	ΜΟΝ. ΤΙΜΗ (€/Τ.Μ.)	ΤΙΜΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (€/Τ.Μ./Σ.Δ.)	ΠΡΟΣΩΠΟ (Μ.) / ΣΧΗΜΑ	ΚΛΙΣΗ (%)	ΘΕΑ / ΗΣΥΧΙΑ	ΑΡΤ.-ΟΙΚΟΔ.	ΘΕΣΗ / ΓΩΝΙΑ ΚΛΠ.	ΠΕΡΙΦ/ΞΗ / ΔΙΑΜΟΡΙ/ΞΗ	ΥΠΟΔΟΜΕΣ / ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑ / ΥΠΟΧΡΕΣΙΕΣ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ (ΕΥΡΟΣ)	1,10 ~ 0,80					ΣΥΓΚΡΙΣΗ (*) ΑΝΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	1,30 ~ 0,50	1,20 ~ 0,80	1,20 ~ 0,80	1,20 ~ 0,10	1,10 ~ 0,90	1,20 ~ 0,80	1,10 ~ 0,90	1,10 ~ 0,90
A/A	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]
5. ΜΟΣΧΑΤΟ οικόπεδο 155 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,8, άρσιο, οικοδομήσιμο, με κτίσμα, Umbrella Brokers, τιμή 150.000€ (116499)	155,00	127.500 €	1 €	1,00	823 €	823 €	1,00	0%						0 €
6. ΜΟΣΧΑΤΟ οικόπεδο 1.307 τ.μ., σ.δ. 1,8, 1 όψης, πρόσψη 22 μ., άρσιο, οικοδομήσιμο, με κτίσμα, περίφραξη, (1481862799), τιμή 800.000€ (00120739)	1,10 1.307,00	680.000 €	1 €	1,00	520 €	679,82 € 520 €	1,10 1,00	1,00 0%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00 0 €
	0,85					582,94 €	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



PV T-C

Συνεργαζόμενοι Σύμβουλοι Μηχανικοί

Τομέας Παροχής Υπηρεσιών Εκτίμησης, Διαχείρισης & Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας

Πολυχρονόπουλος Βασίλειος

Πολιτικός Μηχανικός Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), M.Eng.

M.Sc. Οικονομικής & Διοίκησης Κατασκευών, U.C. London, TEGoVA REV

PROPERTY VALUATION TOOLS

Συγκριτική Αξιολόγηση Γηπέδων

PV/2008 (Ver. 2016.1)

ΓΗΠΕΔΑ / ΠΕΡΙΟΧΗ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (T.M.) / ΜΕΓΕΘΟΣ	ΤΙΜΗ (€) ΖΩΝΗΣ (€/T.M.)	Σ.Δ.	ΜΟΝ. ΤΙΜΗ (€/T.M.)	ΤΙΜΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (€/T.M./Σ.Δ.)	ΠΡΟΣΩΠΟ (M.) / ΣΧΗΜΑ	ΚΛΙΣΗ (%)	ΘΕΑ / ΗΓΥΧΙΑ	ΑΡΤ.- ΟΙΚΟΔ.	ΘΕΣΗ / ΓΩΝΙΑ ΚΛΠ.	ΠΕΡΙΦ/ΞΗ / ΔΙΑΜΟΡΙΣΗ	ΥΠΟΔΟΜΕΙΣ / ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑ / ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ (ΕΥΡΟΣ)	1,10 ~ 0,80				ΣΥΓΧΑΡΙΣΗ (*) ΑΝΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	1,30 ~ 0,50	1,20 ~ 0,80	1,20 ~ 0,80	1,20 ~ 0,10	1,10 ~ 0,90	1,20 ~ 0,80	1,10 ~ 0,90	1,10 ~ 0,90
A/A	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]
ΑΡΙΘΜΟΣ M.O.						6							
						699 €							
						614,71 €							



Ο Συντάξας:

Bm

Πολυχρονόπουλος Βασίλειος
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, MEng

MSc CEM UC London

TEGoVA REV, Property Expert

Μέλος Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.)

Μέλος Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.)

Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών

(Κλάδος Α, Α.Μ. 6)