

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αρ. υπόθεσης REAL II
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1028900

Επί της οδού Τύχης αρ.13, στη Δ.Ε. Γλυφάδας του Δήμου Γλυφάδας της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα της Περιφέρειας Αττικής.

ΧΡΗΣΗ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Οικόπεδο μετά της επ' αυτού κατοικίας

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ (φ, λ)

37.8686356, 23.7391022

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

06/03/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

06/03/2023

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Παναγιώτης Ραδιώτης Δικαστικός Επιμελητής

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Επιβολή Κατάσχεσης

Εξωτερικός

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

2.261.000€

(Δύο Εκατομμύρια Διακόσιες Εξήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο στο οποίο βρίσκεται η εκτιμώμενη ιδιοκτησία έχει πρόσωπο στην οδό Τύχης με αρ. 13 (αρ. 11 κατά τον τίτλο αλλά αρ. 13 κατά το Κτηματολόγιο και κατά την αυτοψία), στο Δήμο Γλυφάδας.

Η περιοχή στην οποία εντάσσεται, είναι η περιοχή της Κάω Γλυφάδας σε απόσταση ενός Ο.Τ. από την παραλία, δίπλα από τη λεωφόρο Ποσειδώνος, σε πολύ κοντινή απόσταση από το εμπορικό κέντρο της Γλυφάδας. Είναι περιοχή πλήρως ανεπτυγμένη, οικιστική, με ως επί τω πλείστον κατοικίες συνήθους έως πολυτελούς κατασκευής.

Η περιοχή εξυπηρετείται καλά από μέσα μεταφοράς (λεωφορεία αλλά και το τραμ) και υπηρεσίες, ενώ παρατηρείται πρόβλημα στάθμευσης κατά τις ώρες αιχμής λόγω της εγγύτητας με το κέντρο του δήμου.

Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε σε στοιχεία παλαιότερων εκτιμήσεων της εταιρείας μας καθώς και έρευνα στον ισότοπο του ΥΠΕΝ, www.e-poleodomia.

Όροι δόμησης

- Συντελεστής δόμησης 0,60
- Ποσοστό κάλυψης: 1/3
- Ύψος: κατά Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/2012).

Χρήσεις Γης:

- Περιοχή Αμιγούς Κατοικίας

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Περιγραφή Οικοπέδου

Περιγραφή οικοπέδου σύμφωνα με την προηγούμενη εκτίμηση και την αίτηση του δικαστικού επιμελητή:

Πρόκειται για ένα οικοπέδο με μια μονοκατοικία που βρίσκεται στο Δήμο Γλυφάδας επί της οδού Τύχης επί της οποίας φέρει βάσει τίτλου κτήσεως τον αριθμό 11 και βάσει Κτηματολογίου τον αριθμό 13. Το οικοπέδο έχει έκταση 939τ.μ. και έχει πρόσωπο μήκους 15,35μ επί της οδού Τύχης.

Στον Τεχνικό Έλεγχο του ακινήτου από 19/5/2015 που προσκομίστηκε αναφέρεται ότι βάσει τοπογραφικού αδειάς το οικοπέδο έχει επιφάνεια 938,50τ.μ.

Περιγραφή Κτιρίου - Οριζοντίων Ιδιοκτησιών

Περιγραφή κτιρίου-οριζοντίων ιδιοκτησιών με βάση την αίτηση του δικαστικού επιμελητή:

Επί του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμό 1300/1990 άδειας οικοδομής μια κατοικία που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και δύο ορόφους συνολικής επιφάνειας 500τ.μ. περίπου και πισίνα στον πίσω ακάλυπτο χώρο.

Στον Τεχνικό Έλεγχο του ακινήτου από 19/5/2015 που προσκομίστηκε αναφέρονται τα παρακάτω:

Πρόκειται για τριώροφη οικοδομή με χρήση κατοικίας που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, Α' όροφο και Β' όροφο.

Υπόγειο: Η συνολική επιφάνεια του υπογείου είναι 245,15 μ2. Από αυτά 118,13 μ2 βάση αδείας είναι χώροι στάθμευσης και τα υπόλοιπα 127,02 μ2 βοηθητικοί χώροι. Βάσει προηγούμενης εκτίμησης (με εσωτερική αυτοψία), 100 μ2 περίπου έχουν διαμορφωθεί σε κύριους χώρους.

Ισόγειο: Έχει επιφάνεια 176,12 μ2. Αποτελείται από κουζίνα, αποθήκη, τραπεζαρία καθιστικό, wc, γραφείο και ένα υπνοδωμάτιο με λουτρό.

Α όροφος: Ο Α όροφος έχει επιφάνεια 155,28 μ2. Αποτελείται από πατάρι (άνωθεν του γραφείου και χώρου εισόδου), δυο υπνοδωμάτια και λουτρό. Υπάρχει ένας εσωτερικός χώρος κενό πάνω από το καθιστικό που πολλές φορές ειθισται να κλείνει και να διαμορφώνεται σε κύριους χώρους (~ 49,70 μ2).

Β όροφος: Ο Β όροφος έχει επιφάνεια 86,16 μ2. Αποτελείται από δυο υπνοδωμάτια και δύο λουτρά. Φαίνεται να έχει κατασκευαστεί πέργκολα που δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. Τα επίπεδα επικοινωνούν μεταξύ τους με δυο κλιμακοστάσια και ανελκυστήρα εκτός από τον Β όροφο όπου δεν φτάνει το δεύτερο κλιμακοστάσιο.

Στον περιβάλλοντα χώρο, στον πλαϊνό ακάλυπτο-βορειοδυτικά βάση οικ. αδείας, υπάρχει πισίνα μικτής επιφανείας 96,27 μ2. Βάσει προηγούμενης εκτίμησης έχει διαπιστωθεί ότι η πισίνα έχει αλλάξει θέση και έχει κατασκευαστεί μπροστά αντί για παραπλεύρωσης της οικοδομής και έχει ενδεχομένως αλλάξει και η επιφάνεια αυτής.

Η αλλαγή χρήσης στο υπόγειο ~100,00 μ2, η κατασκευή πέργκολας στον Β' όροφο και η αλλαγή στη θέση της πισίνας, με πιθανότητα αλλαγής και των διαστάσεων της, είναι αυθαιρεσίες που παρατηρήθηκαν στο ακίνητο από την εξωτερική αυτοψία και σε συνδυασμό με τις προηγούμενες εκτιμήσεις..

Σημειώνεται πως η οικ. άδεια έχει εκδοθεί επί της οδού Τύχης 11 και έτσι αναφέρεται και στην προσημείωση, ενώ στην πράξη πρόκειται για το νούμερο 13 επί της οδού Τύχης, όπως άλλωστε αναφέρεται ως κατοικία του οφειλέτη στην προσημείωση και έτσι περιγράφεται και στις παλαιότερες εκτιμήσεις.

Θα απαιτηθεί τακτοποίηση των παραπάνω αυθαιρεσιών με τον νόμο 4495/2017 με εκτιμώμενο συνολικό πρόστιμο ~ 42.000€ πλέον αμοιβής μηχανικού. (Τ.Ζ. 4.600€). Θα απαιτηθεί τοπογραφική αποτύπωση και επιβεβαίωση των παραπάνω αυθαιρεσιών καθώς και την πιθανή ύπαρξη άλλων αυθαιρεσιών κατόπιν εσωτερικής αυτοψίας. Να επισημάνουμε ότι στην πρόσοψη δεν έχουμε ευθύ μέτωπο όπως φαίνεται στα σχέδια που πιθανώς να επηρεάζει την συνολική επιφάνεια του ακινήτου. Θα απαιτηθεί σχετική βεβαίωση από τον Δήμο ως προς την επιβεβαίωση αριθμησης επί της οδού.

Βάσει προηγούμενων εκτιμητικών εκθέσεων αναφέρονται τα πρακάτω:

Η μονοκατοικία βάσει αδείας αποτελείται από :

--ΥΠΟΓΕΙΟ, συνολικής εκτάσεως 245,15 μ2, το οποίο περιλαμβάνει ενιαίο χώρο στάθμευσης περίπου 118,13 μ2, χώρο εγκαταστάσεων πισίνας, 2 αποθήκες, χώρο λεβητοστασίου και χώρο μηχ/σίου. Από τα προαναφερθέντα 100 μ2 είναι κύριοι χώροι - Play room

--ΙΣΟΓΕΙΟ, επιφανείας 176,12μ2, το οποίο περιλαμβάνει καθιστικό, τραπεζαρία, γραφείο, wc, αποθήκη, κουζίνα, υ/δ με λουτρό

**στο επίπεδο του ισόγειου υπάρχει πισίνα επιφανείας 96μ2

--Α ΟΡΟΦΟΣ, επιφ. 155,28 μ2, ο οποίος περιλαμβάνει 2 υ/δ και λουτρό

--Β ΟΡΟΦΟΣ, επιφ. περίπου 86,16 μ2, ο οποίος περιλαμβάνει 2 υ/δ και 2 λουτρά, και καθιστικό

**όλοι οι όροφοι επικοινωνούν με εσωτερική κλίμακα και ανελκυστήρα.

Έχει γίνει αλλαγή στη θέση της πισίνας (πιθανώς και της επιφανείας της), κατασκευή πέργκολας στον β όροφο, αυθαιρεσίες που δύναται να τακτοποιηθούν με τον νόμο 4495/17 με πρόστιμο ~42.000 €- ενδεικτικό.

Θα απαιτηθεί εσωτερική αυτοψία και τοπογραφική αποτύπωση του κτιρίου προκειμένου να επιβεβαιωθούν όλα τα παραπάνω και να διαπιστωθούν τυχόν επιπλέον αυθαιρεσίες.

Η πράξη προσημείωσης αναφέρει ότι το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Τύχης 11, ενώ η προηγούμενη εκτίμηση και η αυτοψία μας το βρήκε στην διεύθυνση Τύχης 13.

Βάσει τεχνικού ελέγχου η περίληψη προσημείωσης αναφέρεται σε μονοκατοικία που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και δύο ορόφους συνολικής επιφανείας ~500 μ2 με πισίνα στον πίσω ακάλυπτο χώρο και προτείνεται να ενημερωθεί ο τίτλος και να προσκομιστεί βεβαίωση του Δήμου με την σωστή αριθμηση.

Η παρούσα ολοκληρώνεται με εξωτερική αυτοψία με τα στοιχεία των προηγούμενων εκθέσεων. Βάσει προηγούμενων εκτιμητικών εκθέσεων.

Με βάση την περιγραφή ανωτέρω αλλά και την εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο καταλήγουμε ότι είναι κατασκευής περί του 1992.

Με βάση τα παραπάνω υπολογίζεται για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης εκτίμησης **ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου:**

100 τ.μ. + 176,12 τ.μ. + 155,28 τ.μ. + 86,16 τ.μ. = **517,56 τ.μ.**

Επίσης γίνεται υπολογισμός αξίας της υπολειπόμενης δόμησης στο ακίνητο:

Επιτρεπόμενη δόμηση 938,05 τ.μ. * 0,6 = 562,83 τ.μ.

Το ακίνητο διαθέτει **υπόλοιπο δόμησης το οποίο υπολογίζεται σε :**

562,83τμ - 517,56τμ (περιλαμβάνονται τα 100τ.μ. του υπογείου που έχουν γίνει κύριοι χώροι) = 45,27 τ.μ. που αντιστοιχούν σε:

45,27 τ.μ./0,60 = **75,45 τ.μ. οικοπέδου.**

Νομική Ταύτιση

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και δεν προσκομίστηκαν στοιχεία, οπότε δεν μπορεί να ελεγχθεί η νομική του ταύτιση. Βλ. Περιγραφή ακινήτου.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και δεν προσκομίστηκαν στοιχεία, οπότε δεν μπορεί να ελεγχθεί η τεχνική του ταύτιση. Βλ. Περιγραφή ακινήτου.

Δεσμεύσεις

Από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων διαμερισμάτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Όπως διαπιστώθηκε η ζήτηση για αγορά αντίστοιχων κατοικιών είναι περιορισμένη, καλυπτόμενη πλήρως από την αντίστοιχη προσφορά.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative Method).

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ανάλυση Τιμής Μονάδας που Υιοθετείται

Για τον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης της κατοικίας 4266,63€/τ.μ., όπως εμφανίζεται στο Παράρτημα 1 της παρούσας.

Η **Αγοραία Αξία** του ακινήτου/ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης (06/03/2023) και σύμφωνα με τις παραδοχές που ορίστηκαν, υπολογίζεται σε :

2.261.000€

(Δύο Εκατομμύρια Διακόσιες Εξήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)

Η παραπάνω αξία αφορά την αξία του πολεοδομικά τακτοποιημένου ακινήτου.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Μαρία Σαραφίδη REV

A.M. 75 Υπ. Οικ.

Αρχιτέκτων Μηχανικός Α.Π.Θ., MArch U.C.L.



Για την Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων ΜΑΕ - <<Cerved Property Services>>

Πιστοποιημένη εταιρία εκτιμήσεων Α.Μ 06 Υπ. Οικ.

CERVED
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΕΣΛΙΝ 7 & ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 20 - 11523 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 211 8809415 - FAX: 211 8809419
ΑΦΜ: 094158466 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΓΕ.ΜΗ.: 2296701000



Σαμπτακάκη Γεωργία, REV, Α.Μ. Υπ. Οικ. 311

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός

Διεύθυνση Εκτιμήσεων

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά Στοιχεία	1ο	2ο	3ο
Πηγή	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/808040055/glyfada-anw-glyfada-890000-230?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJr3Ztlyi-oRQR6EI5e7CyRpM&free_text=%CE%A0%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BB%CE%AF%CE%B1&building_type_options[]=house&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=808040055	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/688874357/glyfada-kentro-1600000-460?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJr3Ztlyi-oRQR6EI5e7CyRpM&free_text=%CE%A0%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BB%CE%AF%CE%B1&building_type_options[]=house&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=805906764	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/735538349/glyfada-kentro-1250000-350?building_type_options[]=house&geo_place_ids[]=ChIJr3Ztlyi-oRQR6EI5e7CyRpM&item_type=re_residence&transaction_name=buy&minimum_price=1250000&maximum_price=1250000&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=735538349
Κωδικός Αγγελίας			
Έτος Διάθεσης Συγκριτικού Στοιχείου	2023	2023	2023
Διεύθυνση Ακινήτου		-	-
Περιγραφή	Γλυφάδα, Γκόλφ, Μονοκατοικία Προς Πώληση, 230 τ.μ., Σε οικόπεδο 198 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Όροφος: Ισόγειο, 3 Επίπεδο/α, 5 Υ/Δ 2 Κουζίνα/ες, 3 Μπάνιο/α, Θέρμανση: Αυτόνομη - Φυσικό Αέριο, Θέα: Καλή, Έτος κατασκευής: 1990, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Γ, Δάπεδα: Μάρμαρα και υ/δ ξύλο, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Αποθήκη, Νυχτερινό ρεύμα, Εσωτερική Σκάλα, Σίτες, Τέντες, Βεράντες, Επιτρέπονται Κατοικίδια, Πολυτελές, Ρετιρέ, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Κλιματισμός, Ηλιακός, Κήπος, Ανακαινισμένο, Προσανατολισμός: Ανατολικομεσημβρινό, Κοντά σε: Γκόλφ Γλυφάδας, ΑΓΟΡΑ - ΜΜΜ, Απόσταση απο: Αεροδρόμιο(μ): 28000, Θάλασσα(μ): 1500, Τιμή: 890.000€. Epsilon Team, Τηλ. Επικοινωνίας: 302107212284, email: evita@epsilonteam1.com	Γλυφάδα, Κέντρο, Μονοκατοικία Προς Πώληση, 460 τ.μ., Σε οικόπεδο 440 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Όροφος: Ισόγειο, 4 Υ/Δ (1 Master), 3 Μπάνιο/α, 1 WC, Θέρμανση: Αυτόνομη, Έτος κατασκευής: 1995, 2 θέση/εις στάθμευσης, Αποθήκη, Τζάκι, Κήπος, 3 επιπέδων, αποτελούμενη από υπόγειο 50τμ, ισόγειο 140τμ, ανεξάρτητο διαμέρισμα και μεζονέτα 270τμ 1ου - 2ου ορόφου (1ος όροφος - 150τμ και 2ος 120τμ), κήπος μπρος - πίσω, Κοντά σε: Tram - παραλία, Τιμή: 1.600.000€. Plasis Γλυφάδα, Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2109601909, email: info@plasis.com.gr, website: www.plasis.com.gr	ΓΛΥΦΑΔΑ, Μονοκατοικία, 350 τ.μ, σε οικόπεδο 350 τ.μ, κατασκευή 1998, ανακαίνιση 2016, 6 δωμάτια, 5 μπάνια, 1 wc, Υπόγειο, Ισόγειο, 1 ος, 2 ος, Διάφορα Χαρακτηριστικά: BBQ, αλουμίνια, αποθήκη, ασανσέρ, βεράντα, διαμπερές, διπλά τζάμια, εντοιχισμένες ντουλάπες, θυροτηλεόραση, κήπος, μάρμαρο, μπάνιο, πέργκολες, πόρτα ασφαλείας, προσόψεως, φωτεινό, Θέα: θέα, Κατάσταση: άριστη κατάσταση, Ενεργειακή κλάση: Α+, Θέση Στάθμευσης: πάρκινγκ ανοιχτό, πάρκινγκ κλειστό, Θέρμανση: αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, κλιματισμός, τζάκι, κωδικός ακινήτου: 11749, www.realestateone.gr
Τιμή (€)	890.000	1.600.000	1.250.000
Τιμή Μονάδας (€/τμ)	3870€/τμ	3478€/τμ	3571€/τμ

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -15%
- Θέση/εμπορικότητα: ± 3% έως ±10%
- Εμπορικό εμβαδόν: ± 1% έως ±15%
- Ηλικία: ± 1% ανά έτος ,
- Πρόσθετες παροχές: θέση στάθμευσης κλπ. ±3% έως ±20%

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
	Περιοχή -Θέση	Παραλία Γλυφάδας	Γλυφάδα, Γκόλφ	Γλυφάδα, Κέντρο
Εμβαδόν (τμ)	517,56	230,00	460,00	350,00
προσαρμογή (%)		-4,00%	-2,00%	-3,00%
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		3870,00	3478,00	3571,00
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Όροφος	ισόγειο	ισόγειο	ισόγειο	ισόγειο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ετος Κατασκευής	1992	1990	1995	1998
προσαρμογή (%)		2%	-3%	-6%
Θέση/ Εμπορικότητα/Θέα	Πολύ καλή	Χειρότερη	Χειρότερη	Χειρότερη
προσαρμογή (%)		20%	20%	20%
Πρόσθετες Παροχές	πισίνα/ κήπος	όχι	θέση στάθμ-αποθήκη	αποθήκη-πισίνα- 2 θεσ. Σταθμ.
προσαρμογή (%)		20%	14%	8%
Ποιότητα Κατασκευής	Πολύ καλή	Ανακαιν./ παρόμοια	Ανακαιν./ χειρότερη	Ανακαιν./ χειρότερη
προσαρμογή (%)		0%	5%	15%
Τιμή προσαρμογής		4638,35	4036,66	4124,88
Τελική τιμή (€/m ²)	4266,63			

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά Στοιχεία	1ο	2ο	3ο
Πηγή	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/794860787/glyfada-kentro-1500000-640?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJr3Ztlyi-oRQR6EI5e7CyRpM&free_text=%CF%80%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BB%CE%AF%CE%B1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=5&first_in_widget_ad_id=775674603	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/804481491/glyfada-kentro-2000000-703?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJr3Ztlyi-oRQR6EI5e7CyRpM&free_text=%CF%80%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BB%CE%AF%CE%B1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=16&first_in_widget_ad_id=775674603	https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/9047191/glyfada-kentro-2200000-840?transaction_name=buy&item_type=re_land&geo_place_ids[]=ChIJr3Ztlyi-oRQR6EI5e7CyRpM&free_text=%CF%80%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BB%CE%AF%CE%B1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=17&first_in_widget_ad_id=775674603
Κωδικός Αγγελίας			
Έτος Διάθεσης Συγκριτικού Στοιχείου	2022	2022	2022
Διεύθυνση Ακινήτου	-	-	-
Περιγραφή	Γλυφάδα - Γκολφ, Οικόπεδο, 640 τμ με πρόσοψη 18 μέτρα και Σ.Δ: 0,8, παραλληλόγραμο. Δίδεται μόνο προς αντιπαροχή 50%. Τιμή ζώνης 2350€. Απόσταση από εμπορικό ιστό Γλυφάδας 1,5 χλμ και από την θάλασσα, από παραλία Αστέρια 2,8 χλμ, από Μητροπολιτικό πάρκο Ελληνικού 3,5 χλμ και 24 χλμ από το αεροδρόμιο. 1.500.000€	ΓΛΥΦΑΔΑ - & 039;Αγιος Νικόλαος, εξαιρετικό οικόπεδο επιφάνειας 702,8 τμ, με πρόσοψη 20 μέτρα. Βορεινός προσανατολισμός με κτίσμα παλαιότητας εντός του οικοπέδου. Σ.Δ 0,8, κάλυψη 30% Απόσταση 200 μέτρα από τοπική αγορά, 550 μέτρα από τον εμπορικό ιστό της Γλυφάδας, 1000 μέτρα από την παραλία Αστέρια Γλυφάδας. Τιμή ζώνης 3800€ Μόνο πώληση, όχι αντιπαροχή. 2.000.000€	Γλυφάδα κέντρο, οικόπεδο 840τ.μ., εντός σχεδίου, ΣΔ 0,8. Το οικόπεδο αυτό βρίσκεται σε άριστη θέση, πολύ κοντά στο κέντρο της Γλυφάδας αλλά και σε οργανωμένη κοσμοπολίτικη αμμώδη παραλία της περιοχής. Είναι συνολικού εμβαδού 840 τ.μ. γωνιακό με διαστάσεις 24 μ. x 35 και έχει συντελεστή δόμησης 0,80. Προτείνεται για την κατασκευή μονοκατοικίας υψηλών απαιτήσεων η για την ανέγερση πολυκατοικίας πολυτελών διαμερισμάτων
Τιμή (€)	1.500.000	2.000.000	2.200.000
Τιμή Μονάδας (€/τμ)	2344€/τμ	2845€/τμ	2619€/τμ

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -15%.
- Περιορισμοί επιτρεπόμενων χρήσεων: ± 1% έως ± 50%
- Δυνατότητα πρόσβασης: ± 1% έως ± 15%.
- Σχήμα/πρόσωπο : ± 1% έως ± 20%
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: ± 1% έως ± 15%

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή -Θέση	Παραλία Γλυφάδας	Γλυφάδα κέντρο	Γλυφάδα κέντρο	Γλυφάδα κέντρο
Εμβαδόν(τμ)	938,05	640,00	702,50	840,00
		-4,00%	-3,00%	-2,00%
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		2344,00	2845,00	2619,00
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Χρήσεις	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
προσβασιμότητα σχέση με το εκτιμώμενο		Παρόμοια	Παρόμοια	Παρόμοια
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Σχήμα/πρόσωπο		Παρόμοια	Παρόμοια	Παρόμοια
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμπορικότητα βάσει εμβαδού		Παρόμοιο	Παρόμοιο	Παρόμοιο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Σ.Δ.	0,6	0,8	0,8	0,8
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-5%
Τιμή προσαρμογής		1892,78	2297,34	2114,84
Τελική τιμή (€/m ²)	2101,65			

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επομένως η Αγοραία Αξία για την εκτιμώμενη κατοικία υπολογίζεται συνολικά σε: $4266,63€/τμ * 517,56 τ.μ. = 2.208.237€$ και στρογγυλοποιημένα: **2.208.000€**

και η Αγοραία Αξία για το εκτιμώμενο οικόπεδο υπολογίζεται σε: $2101,65€/τμ$ άρα:

Αξία υπολοίπου δόμησης : $75,45 * 2.101,65€/τ.μ. = 158.569€ * 0,6$ (συντελεστής απομείωσης λόγω αμφιβολίας εάν μπορεί να υλοποιηθεί στατικά ή αν θέλει ενισχύσεις)= $95.145€$
και στρογγυλοποιημένα **~95.000€**

Από την τελικώς προκύπτουσα αξία αφαιρείται το κόστος τακτοποίησης των αυθαιρέτων βάσει Ν.4495/2017, το οποίο παραμένει περί τις 42.000 €, όπως και στις προηγούμενες εκθέσεις.

Άρα συνολική αγοραία αξία: $2.208.000€ + 95.000€ - 42.000€ = 2.261.000€$

- Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία και η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι εσωτερικά είναι επαρκώς συντηρημένο, σε λειτουργική κατάσταση, πλήρως νόμιμο , μπορεί να αξιοποιηθεί το ΥΔ και δύναται να μεταβιβαστεί.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

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.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA) και του RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition). Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:

- Η αίτηση του Δικαστικού Επιμελητή : Παναγιώτη Ραδιώτη
- Προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης & επανεκτίμησης της CPS και συγκεκριμένα η υπ' αριθμό 941932/13/09/21 , 869070/06/04/20 & προγενέστερες

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΟΡΙΣΜΟΙ

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της αυτοψίας.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.
- Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη.

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Η αξία του οικοπέδου προσεγγίζεται μέσω της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων, η οποία χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Η μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες προσαρμογές/αναγωγές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., με μοναδική εξαίρεση, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας όπως αυτή προβλέπεται από την τροποποίηση του άρθρου 995 (αλλαγή του ΚΠολΔ σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΦΕΚ 214Α/6-11-2020).

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισημάνση για τον COVID-19:

Δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποδίδουν με σαφήνεια την κατάσταση της κτηματαγοράς, αφού στην ουσία, την παρούσα χρονική στιγμή παρουσιάζει μερική στασιμότητα. Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία Covid 19 και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως αξιοσημείωτες, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΧΑΡΤΗΣ & ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ Απόσπασμα Χάρτη Θέσης Ακινήτου (37.8686356, 23.7391022)

Δορυφορική εικόνα της οικοδομής



Εξωτερική Άποψη της Οικοδομής – Ακινήτου



