

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΚΑΛΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ



ΕΝΤΟΛΕΑΣ: ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΠΑΠΑΡΗΣ

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ: ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΤΣΟΣ

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΛΙΟΣ 2022



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΡΙΘ. Φ628/19-07-2022

<u>Αντικείμενο Εκτίμησης:</u>	Η αγοραία αξία, ακινήτου με χρήση μονοκατοικίας, στην «Εκάλη» Δήμου Κηφισιάς, Περιφέρειας Αττικής.
<u>Εντολέας:</u>	Αντώνιος Πάπαρης (Δικαστικός Επιμελητής)
<u>Ημερομηνία Εντολής:</u>	15 Ιουλίου 2022
<u>Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:</u>	19 Ιουλίου 2022
<u>Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:</u>	19 Ιουλίου 2022
<u>Σκοπός Εκτίμησης:</u>	Εκποίηση ακινήτου μέσω πλειστηριασμού
<u>Σχετική Νομοθεσία:</u>	Ν. 4152/2013
<u>Τελική Εκτίμηση:</u>	Αγοραία αξία: 4.200.000 €
<u>Πιστοποιημένος & Ανεξάρτητος Εκτιμητής:</u>	Δημήτριος Γρ. Κάσος
<u>Τηλέφωνα επικοινωνίας:</u>	210 8015396 – 6974 395187



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
1.1	Αντικείμενο	4
1.2	Κρίσιμος χρόνος	4
1.3	Εντολέας εκτίμησης	4
1.4	Σκοπός εκτίμησης	4
1.5	Εκτιμητικά Πρότυπα	4
1.6	Βεβαιότητα / αβεβαιότητα Έκθεσης	4
1.7	Στοιχεία Πιστοποιημένου & Ανεξάρτητου Εκτιμητή	5
1.8	Βάση έκθεσης εκτίμησης	5
1.9	Ισχύς έκθεσης εκτίμησης	5
1.10	Χρήση έκθεσης εκτίμησης	6
1.11	Δήλωση Επάρκειας	6
1.12	Δήλωση Αντικειμενικότητας	6
1.13	Δήλωση Μη Εξαρτημένης Παροχής Υπηρεσιών	6
1.14	Χρησιμοποιούμενα στοιχεία και παραδοχές	7
1.15	Συνοπτικό αποτέλεσμα μελέτης εκτίμησης	7
2	ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΑΡΝΗΘΟΣ	
ΑΡ.10	ΣΤΗΝ ΕΚΑΛΗ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	8
2.1	Αντικείμενο έκθεσης	8
2.2	Στοιχεία αυτοψίας	8
2.3	Χρησιμοποιούμενα στοιχεία	8
2.4	Τοποθεσία ακινήτου	9
2.5	Περιγραφή ακινήτου, πολεοδομικό, ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς	12
2.6	Μεθοδολογία Εκτίμησης	29
2.7	Έρευνα αγοράς	29
2.8	Στοιχεία «αντικειμενικού προσδιορισμού» αξίας	36
2.9	Ανάλυση δυνατών σημείων - αδυναμιών – ευκαιριών και απειλών (S.W.O.T. Analysis) για το ακίνητο	37
2.10	Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας	38



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Αντικείμενο

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου **με χρήση μονοκατοικίας**, το οποίο βρίσκεται **στη Δημοτική Ενότητα Εκάλης του Δήμου Κηφισιάς**, της Περιφέρειας Αττικής.

1.2 Κρίσιμος χρόνος

Ο κρίσιμος χρόνος της μελέτης εκτίμησης είναι η **19^η Ιουλίου 2022**, δηλαδή υπολογίζεται η αξία του ακινήτου για την ημερομηνία αυτή. Η έκθεση συντάσσεται την 19^η Ιουλίου 2022.

1.3 Εντολέας εκτίμησης

Ο εντολέας της έκθεσης είναι ο Δικαστικός Επιμελητής Αντώνιος Πάπαρης σύμφωνα με την εντολή ανάθεσης από 15/07/2022.

1.4 Σκοπός εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης πραγματοποιείται με σκοπό την εκποίηση του ακινήτου μέσω πλειστηριασμού.

1.5 Εκτιμητικά Πρότυπα

Για τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης λήφθηκαν υπόψη, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (**IVS / EVS**) που ακολουθούν οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές, ως μέλη του RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) και της TEGoVA - REV (The European Group of Valuers' Associations – Recognized European Valuers).

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και της TEGoVA.

1.6 Βεβαιότητα / αβεβαιότητα Έκθεσης

Η παρούσα έκθεση συντάσσεται εν μέσω της εξάπλωσης της πανδημίας του κορονοϊού (COV-id 19), της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία και της σημαντικής αύξησης του πληθωρισμού κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, γεγονότα, τα οποία έχουν επηρεάσει τη λειτουργία της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων. Εφιστούμε την προσοχή λοιπόν σχετικά με την βεβαιότητα / αβεβαιότητα της παρούσας έκθεσης.

Η έκθεση εκπονείται με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο VGPA 10 (Valuation Practice Guidance Applications) και VPS 3 του «RICS Valuation – Global Standards,



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



January 2020» που αναφέρονται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες ουσιώδους και βαρύνουσας σημασίας αβεβαιότητας σε αγορές υπό διαταραχή λόγω φαινομένων όπως οικονομικά, νομικά, φυσικά κ.λπ. Για τους λόγους αυτούς, συνιστάται επανεκτίμηση της αξίας του ακινήτου ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7 Στοιχεία Πιστοποιημένου & Ανεξάρτητου Εκτιμητή

Η έκθεση συντάσσεται από τον ανεξάρτητο εκτιμητή **Δημήτριο Γρ. Κάτσο**, Πιστοποιημένο κατά RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors – Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας) (AM1278858) και επίσης Πιστοποιημένο από την TEGoVA (The European Group Of Valuers' Association – Η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εκτιμητών) - REV (Recognized European Valuers) (Πιστοποιητικά Peoplecert GR730000157DK και GR732000022DK), Μηχανολόγο Μηχανικό Ε.Μ.Π., μέλος του Τ.Ε.Ε., νομίμως εγγεγραμμένο στους καταλόγους πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών/Γενική Διεύθυνση Οικονομικής Πολιτικής/Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής με αριθμό μητρώου 012 στους τομείς Α (ακίνητα) και Β (μηχανολογικές εγκαταστάσεις & εξοπλισμός) καθώς και Πραγματογνώμονα του Πρωτοδικείου Αθηνών στους αντίστοιχους κλάδους.

1.8 Βάση έκθεσης εκτίμησης

Βάση της έκθεσης εκτίμησης είναι η αγοραία αξία (market value).

Η Αγοραία Αξία

Η 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 λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη ανταλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση. Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία πάγιου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οιασδήποτε σχετικών φόρων.

1.9 Ισχύς έκθεσης εκτίμησης

Η προσδιοριζόμενη αγοραία αξία ισχύει μόνο σύμφωνα με την ορισθείσα Βάση Εκτίμησης και για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης, δηλαδή λαμβάνονται υπόψη η κατάσταση της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η παρούσα μελέτη εκτίμησης επικαιροποιείται, εφόσον ζητηθεί μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών, ενώ μετά το διάστημα αυτό προτείνεται η πραγματοποίηση νέας εκτίμησης.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



1.10 Χρήση έκθεσης εκτίμησης

Η χρήση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης επιτρέπεται μόνο για τους λόγους που συντάχθηκε, ενώ τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης, είναι εμπιστευτικά, απευθυνόμενα αποκλειστικά στον παραλήπτη για την αποκλειστική του χρήση. Κατά συνέπεια, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης έναντι τρίτων σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Επιπλέον, πριν την οποιαδήποτε αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος της παρούσας ή των παραρτημάτων της, καθώς και πριν την αναφορά κειμένων ή εντύπων σε συγκεκριμένα σημεία της παρούσας μελέτης, επιβάλλεται εκ των προτέρων η γραπτή έγκριση του υπογράφοντα, είτε αναφέρεται στη δημοσίευση το όνομά του, είτε όχι, και ανεξάρτητα από το κατά πόσον η παρούσα έκθεση ή τα τμήματά της θα συνδυαστούν με άλλες εκθέσεις.

Η παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνει πληροφορία επενδυτικού περιεχομένου και παρέχεται αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς. Τόσο ο παραλήπτης της έκθεσης, όσο και τρίτοι δεν πρέπει να βασιστούν σε αυτή κατά την αξιολόγηση της σκοπιμότητας οποιασδήποτε επένδυσης. Η παρούσα έκθεση, επίσης, δεν αποτελεί ανάλυση, επιβεβαίωση συναλλαγής ή προσφορά ή προώθηση προσφοράς για αγορά/ πώληση οποιωνδήποτε περιουσιακών στοιχείων.

1.11 Δήλωση Επάρκειας

Ο υπογράφων εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία από αντίστοιχα έργα για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου της μελέτης.

1.12 Δήλωση Αντικειμενικότητας

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει ουδεμία σύγκρουση / ταύτιση συμφερόντων μεταξύ του υπογράφοντα εκτιμητή και του εντολέα της έκθεσης ούτε και έναντι οποιουδήποτε άλλου εμπλεκόμενου με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου. Συνεπώς δεν υπάρχει προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο-αντικίνητρο για την εκτίμηση του ακινήτου και δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης / ταύτισης συμφερόντων, η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μια ανεξάρτητη μελέτη εκτίμησης για το συγκεκριμένο ακίνητο.

1.13 Δήλωση Μη Εξαρτημένης Παροχής Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι η συνολική αμοιβή του εκτιμητή από τον εντολέα, συμπεριλαμβανομένης και της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης είναι χαμηλότερη του 5% του εισοδήματός του, συνεπώς η παρούσα παροχή υπηρεσίας δεν εκπονείται σε πλαίσιο εξαρτημένης παροχής υπηρεσιών.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



1.14 Χρησιμοποιούμενα στοιχεία και παραδοχές

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες γενικές παραδοχές:

1. Οι επιφάνειες και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με οποιαδήποτε τεχνικά μέσα. Η παρούσα δεν αποτελεί ανεξάρτητη επιβεβαίωση των επιφανειών του ακινήτου.
2. Θεωρούμε ότι τα δεδομένα που μας προσκομίστηκαν είναι ορθά και επισημαίνεται ότι οι προσδιορισθείσες αξίες βασίζονται σε στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα. Ο υπογράφων εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων αυτών. Διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης των αξιών σε περίπτωση που μας παρασχεθούν νεότερα στοιχεία.
3. Το ακίνητο είναι συμμορφωμένο με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς παράγοντες. Η παρούσα μελέτη δεν επιβεβαιώνει το πολεοδομικό και νομικό καθεστώς του ακινήτου.
4. Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας, δεν παρατηρήθηκαν ενδείξεις ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή γειτονικές ιδιοκτησίες έχουν επηρεαστεί από άλλες αιτίες ή ρύπανση (φυσική ή χημική) που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις στην αξία του.

1.15 Συνοπτικό αποτέλεσμα μελέτης εκτίμησης

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν και όσων αναφέρονται αναλυτικότερα στο κείμενο της μελέτης εκτίμησης που ακολουθεί, **η αγοραία αξία του προς εκτίμηση ακινήτου, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε 4.200.000€ (Τέσσερα Εκατομμύρια Διακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).**

Η περιγραφή του ακινήτου, της τοποθεσίας, ενδεικτικές φωτογραφίες, η σχετική έρευνα αγοράς και οι υπολογισμοί παρατίθενται στο κείμενο που ακολουθεί.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



2 ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΑΡΝΗΘΟΣ ΑΡ.10 ΣΤΗΝ ΕΚΑΛΗ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

2.1 Αντικείμενο έκθεσης

Αντικείμενο της έκθεσης είναι ο υπολογισμός της αγοραίας εμπορικής αξίας μίας μονοκατοικίας συνολικής επιφάνειας 1.604,72m², με πισίνα 102,80m², επί οικοπέδου επιφάνειας 3.533,41m², η οποία βρίσκεται επί της οδού Πάρνηθος αρ.10 στην Εκάλη, Δήμου Κηφισιάς, της Περιφέρειας Αττικής.

2.2 Στοιχεία αυτοψίας

Για το σκοπό της έκθεσης εκτίμησης λαμβάνονται υπόψη όσα στοιχεία διαπιστώθηκαν από την επιτόπια αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο από τον πιστοποιημένο εκτιμητή στις 19/07/2022, συνοδεία του κ. Παναγιώτη Αρμαμένου.

Πραγματοποιήθηκε εξωτερική και εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

Η αυτοψία επεκτάθηκε και στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθούν τα στοιχεία και τα χαρακτηριστικά της όπως η πυκνότητα δόμησης, τα είδη, τα μεγέθη και η ποιότητα κατασκευής των υπαρχουσών ακινήτων, τα χαρακτηριστικά και οι υποδομές της περιοχής, η προσβασιμότητα της περιοχής και του ακινήτου, η γενική υψομετρία και ο ορίζοντας που δύναται να προσφέρει, οι αποστάσεις από κεντρικούς οδικούς άξονες, καταστήματα και αγορά, και τα λοιπά χαρακτηριστικά που ενδέχεται να επηρεάζουν την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

2.3 Χρησιμοποιούμενα στοιχεία

Τα σχετικά έγγραφα που αφορούν το ακίνητο και λαμβάνονται υπόψη κατά την μελέτη εκτίμησης είναι:

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ. αριθμόν 137944/08-07-2003, του συμβολαιογράφου Πειραιά Μιχαήλ Α. Λεβέντη
- Άδειες οικοδομής υπ. αριθμόν 353/1994, 544/1996, 2209/2001, 186/2002 και 1376/2002
- Σχέδια (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις επιπέδων και τομή Α-Α) από Δεκέμβριο 2001, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής υπ. αριθμόν 186/2002 από τους Μηχανικούς Ψαρή Αικατερίνη (Αρχιτέκτων) και Δημητρόπουλο Φώτη (Μηχανολόγος)
- Σχέδια κατόψεων επιπέδων από Δεκέμβριο 1993, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής υπ. αριθμόν 353/1994 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Λεωνίδα Χώτου, υπό κλίμακα 1:50
- Σχέδιο κάτοψης και τομής πισίνας, από Ιανουάριο 1996, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής υπ. αριθμόν 544/1996 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Λεωνίδα Χώτου, υπό κλίμακα 1:50
- Έγγραφο του Κτηματολογίου για το ακίνητο, με ημερομηνία 30-05-2017
- Έγγραφο συνοπτικής λίστας των οικοδομικών αδειών του ακινήτου



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



- Εκτίμηση κόστους τακτοποίησης των πολεοδομικών υπερβάσεων, σύμφωνα με το Ν.4495/2017, από τον Πολιτικό Μηχανικό Κωνσταντίνο Τζώρτζη με ημερομηνία 20/11/2020
- Τεχνική περιγραφή του ακινήτου, από τον Πολιτικό Μηχανικό Κωνσταντίνο Τζώρτζη με ημερομηνία 21/10/2020
- Έντυπα φύλλων υπολογισμού της αντικειμενικής (φορολογητέας) αξίας του ακινήτου

Επίσης λαμβάνονται υπόψη και προφορικές πληροφορίες από τον κ. Αρμαμέντο που αφορούν το ιστορικό ανακαίνισης, χρήσης και λειτουργίας του ακινήτου.

Τέλος, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία που προέκυψαν από την σύγχρονη έρευνα της τοπικής αγοράς ακινήτων και από το αρχείο του πιστοποιημένου εκτιμητή.

2.4 Τοποθεσία ακινήτου

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου είναι η Δημοτική Ενότητα της Εκάλης του Δήμου Κηφισιάς, στα βόρεια προάστια της πρωτεύουσας.

Η εγγύς περιοχή βρίσκεται δυτικά της κεντρικής λεωφόρου Θησέως που συνδέει οδικώς την Κηφισιά με τη Δροσιά και σε μικρή απόσταση από αυτή. Είναι περιοχή αμιγώς οικιστική και χαρακτηρίζεται από όμορφο φυσικό περιβάλλον (είναι κατάφυτη) και καλή ρυμοτομία. Επιπλέον, είναι σχετικά αραιοδομημένη, με χαμηλό Συντελεστή Δόμησης και αποτελεί τόπο συγκέντρωσης πολυτελών και υπερ-πολυτελών μονοκατοικιών και οικοπέδων προς ανέγερση αντίστοιχης χρήσης και ποιότητας ακινήτων.

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της οδού **Πάρνηθος αρ.10, η οποία συνδέει τη Λ. Θησέως με την παράπλευρη οδό (service road) του αυτοκινητόδρομου Αθήνας – Λαμίας**. Το Οικοδομικό Τετράγωνο του ακινήτου είναι το υπ'αρ. 2, που περικλείεται από τις οδούς Πάρνηθος, Πεύκων, Πλατάνων και Δάφνης.

Το προς εκτίμηση ακίνητο απέχει σε ευθεία γραμμή περί τα:

- 300m βορειοδυτικά από τη Λεωφόρο Θησέως και την πλατεία Βασιλέως Παύλου
- 1.000m νοτιοανατολικά από τον αυτοκινητόδρομο Αθήνας - Λαμίας
- 600m βορειοδυτικά από τις εγκαταστάσεις του ΕΚΑΛΙ CLUB
- 5.500m βορειοανατολικά από το κέντρο της Κηφισιάς

Οι γεωγραφικές συντεταγμένες του ακινήτου είναι: 38° 6'46.23"B, 23°50'25.11"A.

Το ακίνητο είναι εύκολα προσβάσιμο με ιδιωτικής χρήσης μεταφορικό μέσο από την κεντρική λεωφόρο Θησέως αλλά και από τον αυτοκινητόδρομο Αθήνας-Λαμίας (μέσω του κόμβου Βαρυμπόμπης), ενώ συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από τις λεωφορειακές γραμμές που εκκινούν από την Κηφισιά προς τα βόρεια προάστια της Αθήνας. Σημειώνεται ότι υπάρχει στάση λεωφορειακής γραμμής ακριβώς στο σημείο του ακινήτου. Η εύρεση θέσης στάθμευσης για ιδιωτικής χρήσης μεταφορικό μέσο στην εγγύς περιοχή κρίνεται ως ευχερής.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Από πλευράς αξιών ακινήτων η εγγύς περιοχή της Εκάλης, παρουσιάζει υψηλές αξίες για ακίνητα οικιστικής χρήσης, καθόσον τα ακίνητα συνηθέστερα ιδιοχρησιμοποιούνται, ενώ στην περιοχή διαμένουν κάτοικοι της ανώτερης και ανώτατης εισοδηματικής τάξης.

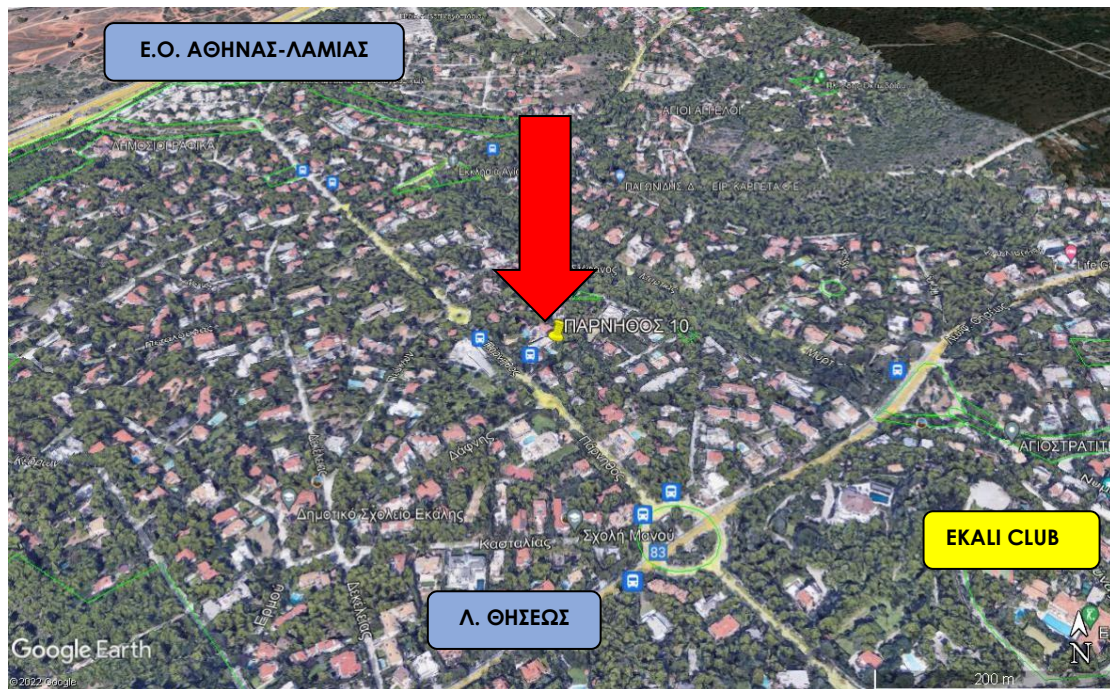
Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι πρόκειται για αραιοδομημένη περιοχή, η οποία παρουσιάζει υψηλής στάθμης αξίες ακινήτων σε σύγκριση με τις πλησιόχωρες περιοχές και χαρακτηρίζεται από ακίνητα με αμιγώς οικιστική χρήση – πολυτελείς μονοκατοικίες.

Ακολουθούν χάρτες της περιοχής με τη θέση του ακινήτου.

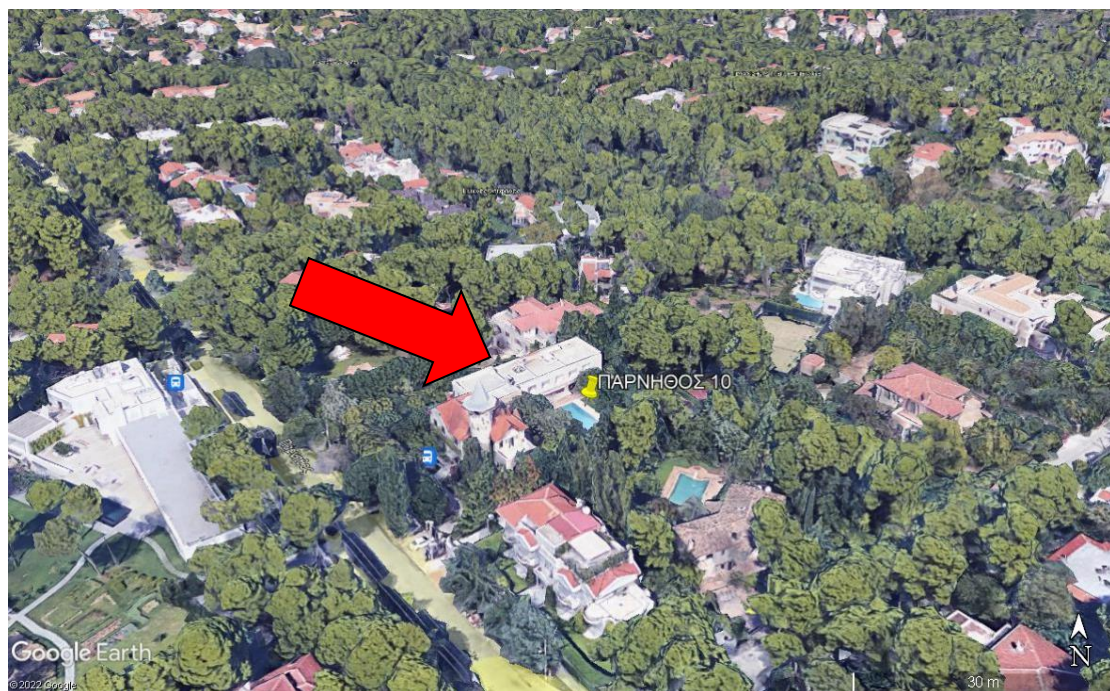


ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Γενικός χάρτης της περιοχής (google earth).
Σημειώνεται η τοποθεσία του ακινήτου με το κόκκινο βέλος



Η εγγύς περιοχή (google earth). Σημειώνεται η θέση του ακινήτου



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



2.5 Περιγραφή ακινήτου, πολεοδομικό, ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς

Περιγραφή οικοπέδου

Η μονοκατοικία έχει ανεγερθεί επί μεσαιού οικοπέδου **επιφάνειας 3.533,41m²**, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας που προσκομίστηκε. Το οικόπεδο έχει **νοτιοδυτικό πρόσωπο μήκους 42,59m** επί της οδού Πάρνηθος, πλάτους 17,50m, ενώ οι λοιπές πλευρές του συνορεύουν με ιδιοκτησίες τρίτων. Το σχήμα του οικοπέδου είναι καλό, παραλληλόγραμμο με **γενικές διαστάσεις 43X83m**.

Το έδαφος του οικοπέδου είναι διαμορφωμένο οριζόντιο επίπεδο, με υπαίθριους πλακοστρωμένους διαδρόμους κυκλοφορίας καθώς και φυτεύσεις με μεγάλα και αιωνόβια δένδρα όπως πλατάνια, πεύκα, κέδρους, κυπαρισσοειδή κ.α., που δημιουργούν έναν πολύ όμορφο περιβάλλοντα χώρο.

Στο κεντρικό τμήμα του οικοπέδου, στα ανατολικά της κατοικίας, υπάρχει διαμορφωμένος χώρος με κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα), επιφάνειας 102,80m² με τον αντίστοιχο υπαίθριο χώρο εκτόνωσης. Η κολυμβητική δεξαμενή είναι ορθογώνιου σχήματος με ημικυκλική απόληξη στην μία πλευρά, ενώ διαθέτει περιμετρική κρυφή υπερχειλίση και εσωτερικό στεγανό φωτισμό στα πλευρικά τοιχώματα. Περιμετρικά της πισίνας το δάπεδο είναι επενδεδυμένο με αντιολισθητικές μαρμάρινες πλάκες.

Επιπλέον, στο οικόπεδο υπάρχει στεγασμένος χώρος BBQ με ξύλινη πέργκολα και με πέτρινες επενδύσεις στο νοτιοανατολικό τμήμα και μικρό γήπεδο μπάσκετ στο ανατολικό τμήμα. Σε όλη την έκταση των υπαίθριων διαμορφώσεων υπάρχουν είτε χαμηλά φωτιστικά πορείας είτε φωτιστικά διάχυτου φωτισμού νυκτός.

Το οικόπεδο είναι πλήρως περιφραγμένο, ενώ στην πρόσοψη η περίφραξη αποτελείται από τοιχίο λιθοδομής και κιγκλίδωμα. Οι εξώθυρες είναι σιδηρές με πετάσματα.

Περιγραφή μονοκατοικίας

Γενικά & επιμετρικά στοιχεία

Η μονοκατοικία αποτελείται από δύο κτιριακούς όγκους, οι οποίοι έχουν κατασκευαστεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, έχουν διαφορετική τεχνική και αρχιτεκτονική μορφή αλλά βρίσκονται σε επαφή και είναι λειτουργικά συνδεδεμένοι, ώστε να συνιστούν μία μονοκατοικία. **Η συνολική δόμηση είναι 1.604,72m², εκ των οποίων τα 1.212,86m² αποτελούν χώρους κύριας χρήσης (1.123,86m² ανωδομής και 89,00m² υπογείου), ενώ τα 391,86m² υπόγειους χώρους βοηθητικής χρήσης.**

Συνοπτικά, τα επίπεδα, οι χρήσεις και οι επιφάνειες των χώρων παρουσιάζονται στον πίνακα:



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΠΑΡΝΗΘΟΣ 10 ΕΚΛΗ			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΑΛΑΙΟ ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1930 (Μ2)	ΝΕΟ ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2003 (Μ2)	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (Μ2)
Υπόγειο (Βοηθητική Χρήση)	110,53	281,33	391,86
Υπόγειο (Κύρια Χρήση)		89,00	89,00
Ισόγειο (Κύρια Χρήση)	213,70	268,55	482,25
1ος όροφος (Κύρια Χρήση)	175,38	318,25	493,63
Σοφίτα (Κύρια Χρήση)	134,13		134,13
Πύργος (Κύρια Χρήση)	13,85		13,85
ΣΥΝΟΛΟ	647,59	957,13	1.604,72

Παλαιό τμήμα

Το παλαιότερο τμήμα της κατοικίας βρίσκεται στην πρόσοψη επί της οδού Πάρνηθος και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, 1^ο όροφο, 2^{ος} όροφο και απόληξη κλιμακοστασίου – πύργου, στοιχείο μοναδικότητας του ακινήτου.

Το τμήμα αυτό της κατοικίας υποθέτουμε ότι κατασκευάστηκε αρχικά περί το 1930 και με μικρές προσθήκες με άδεια οικοδομής του 1994 οπότε και πραγματοποιήθηκε μερική ανακαίνιση, είναι πιθανότατα από λιθοδομή με εξωτερικά και εσωτερικά επιχρίσματα. Φέρει τετράριχτη κεραμοσκεπή. Συνοπτικά, ως γενικά χαρακτηριστικά, το στυλ του είναι παραδοσιακό με γύψινες διακοσμητικές διαμορφώσεις εσωτερικά στις οροφές. Διαθέτει επίστρωση δαπέδων με ξύλο καλής ποιότητας, μάρμαρα είτε πλάκες μαρμάρου. Τα κουφώματα είναι από ξύλο και τα υαλοστάσια διπλά, ενώ τα εξώφυλλα είναι από ξύλο.

Το υπόγειο περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους.

Το ισόγειο μεγάλου ύψους περιλαμβάνει, χώρο υποδοχής, διαδρόμους, χώρους σαλονιού και τραπεζαρίας κάθε ένας με τζάκι, κουζίνα, γραφείο, λουτρό, W.C. και αποθηκευτικούς χώρους, ενώ στο τμήμα της πρόσοψης διαθέτει εξώστη. Η κεντρική θύρα είναι ξύλινη δίφυλλη, ανοιγόμενη με σταθερά υαλοστάσια στο άνω τμήμα, ενώ άνωθεν αυτής υπάρχει τοξωτό υπέρθυρο με σταθερό υαλοστάσιο. Ο χώρος υποδοχής έχει δάπεδο από ορθογώνιες μαρμαρίνες πλάκες λευκής απόχρωσης σε συνδυασμό με μαρμαρίνες πλάκες σκούρας απόχρωσης σε γεωμετρικό μοτίβο. Ο χώρος του καθιστικού περιλαμβάνει ένα κλασικό τζάκι με σκαλισμένο μαρμαρίνο πλαίσιο & περιμετρική εντοιχισμένη ξύλινη βιβλιοθήκη σε σκούρα απόχρωση. Τα δάπεδα είναι ξύλινα σε κλασικό «πλεκτό» μοτίβο. Υπάρχουν οροφές γυψοσανίδας με περιμετρικά γύψινα περίτεχνα κλασικά μοτίβα & κρεμαστούς πολυέλαιους. Ο χώρος της τραπεζαρίας περιλαμβάνει άλλο ένα πανομοιότυπο τζάκι με αυτό του σαλονιού. Ο χώρος της κουζίνας περιλαμβάνει εντοιχισμένα έπιπλα κλασικού σχεδίου σε λευκή απόχρωση με μαρμαρίνο πάγκο. Τα δάπεδα στην κουζίνα είναι από μαρμαρίνες πλάκες. Τα εξωτερικά δάπεδα της βεράντας ισόγειου είναι από μαρμαρίνες πλάκες λευκής απόχρωσης σε συνδυασμό με περιμετρική μαρμαρίνη μπортνούρα σκούρας απόχρωσης σε γεωμετρικό μοτίβο. Το κιγκλίδωμα της βεράντας είναι μεταλλικό σε γεωμετρικό μοτίβο με μεταλλικούς ορθοστάτες. Τα κουφώματα είναι ξύλινα



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



ανοιγόμενα, κάποια από αυτά έχουν τοξωτό υπέρθυρο, λευκής απόχρωσης με εξωτερικά περσιδωτά παντζούρια γαλλικού τύπου σε σκούρα απόχρωση.

Ο 1^{ος} όροφος περιλαμβάνει υπνοδωμάτιο master με τζάκι (έχει μετατραπεί σε χώρο καθιστικού) και με λουτρό (στο οποίο έχει τοποθετηθεί βασιλική μπανιέρα – κειμήλιο), βεστιάριο και χωλλ, διάδρομο, δύο υπνοδωμάτια με άλλο ένα λουτρό. Διαθέτει δύο εξώστες έναν ημικυκλικής κάτοψης βορειοδυτικά και έναν παραλληλόγραμμης κάτοψης στο master υπνοδωμάτιο νοτιοδυτικά. Το κυρίως λουτρό έχει μαρμάρινες επενδύσεις λευκής απόχρωσης στους τοίχους με περιμετρικές μπορντούρες σκούρας απόχρωσης σε γεωμετρικά σχήματα. Η μπανιέρα είναι από λαξευμένο μάρμαρο & διαθέτει επιδαπέδια μπαταρία μπανιέρας κλασικού τύπου. Στους τοίχους του λουτρού υπάρχουν επίτοιχα φωτιστικά κλασικού τύπου. Οι εξώστες του ορόφου έχουν δάπεδα από μαρμάρινες πλάκες λευκής απόχρωσης με γεωμετρικά σχέδια σε συνδυασμό με λεπτότερες μαρμάρινες πλάκες σκούρας απόχρωσης.

Ο 2^{ος} όροφος (σοφίτα) περιλαμβάνει διάδρομο και χώρο γυμναστηρίου, μασάζ, και καθιστικού με λουτρό. Ο χώρος του γυμναστηρίου έχει ξύλινα δάπεδα, χτιστό τζάκι επενδεδυμένο με πυρότουβλα, περιμετρικά ξύλινα ερμάρια χαμηλού ύψους με ειδικές θέσεις τοποθέτησης για κλιματισμό τύπου fan coil δαπέδου. Τμήμα της οροφής έχει γυάλινο φεγγίτη αλουμινίου για φυσικό φωτισμό, ενώ περιμετρικά υπάρχουν μικρότερα κουφώματα.

Η κατακόρυφη επικοινωνία των ορόφων πραγματοποιείται από εσωτερικό ανελκυστήρα καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο συνεχίζεται ως την απόληξή του και διαμορφώνει έναν πύργο Βαυαρικού στυλ και τεχνοτροπίας ο οποίος καθιστά το ακίνητο μοναδικό στην Ελλάδα. Ο πύργος φτάνει σε ύψος περίπου τα 16m και από την υψηλότερη στάθμη προσφέρει ανεμπόδιο ορίζοντα προς την εγγύς και ευρύτερη περιοχή. Ο πύργος έχει πολυγωνική κάτοψη με τοξωτά παράθυρα και πολυγωνική στέγη με εμφανείς στηρίξεις. Η εσωτερική ελικοειδής σκάλα του πύργου είναι ξύλινη με σκαλιστή ξύλινη κουπαστή ενώ τμήμα των σκαλοπατιών είναι επενδεδυμένο με μοκέτα. Τα κουφώματα στην απόληξη του πύργου είναι ξύλινα ανοιγόμενα με τοξωτά υπέρθυρα και μικρούς τετράγωνους υαλοπίνακες σε σκούρα καφέ απόχρωση.

Νέο τμήμα

Το νεότερο τμήμα της κατοικίας βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου, εν επαφή με το παλαιό τμήμα και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και 1^ο όροφο.

Το τμήμα αυτό της κατοικίας κατασκευάστηκε περί το 2003 με άδεια οικοδομής του 2002 και είναι πιθανότατα κατασκευή με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και στοιχεία πληρώσεως οπτοπλινθοδομές με εξωτερικά και εσωτερικά επιχρίσματα. Το στυλ του είναι αντίστοιχο της εποχής κατασκευής του. Συνοπτικά, ως γενικά χαρακτηριστικά, εσωτερικά, διαθέτει επίστρωση δαπέδων με ξύλο καλής ποιότητας είτε πλάκες γρανίτη. Τα κουφώματα είναι από αλουμίνιο και τα υαλοστάσια διπλά, ενώ τα εξώφυλλα είναι ρολά ηλεκτρικά ανοιγόμενα. Επιπλέον διαθέτει ψευδοροφές γυψοσανίδας με σποτ επ αυτών και κρυφούς φωτισμούς. Πλησίον του κεντρικού κλιμακοστασίου υπάρχει μικρό αίθριο που προσφέρει άπλετο φυσικό φωτισμό.

Το υπόγειο περιλαμβάνει χώρους στάθμευσης, αποθηκευτικούς και βοηθητικούς χώρους, λεβητοστάσιο, μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και χώρο ηλεκτρομηχανολογικού



RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



εξοπλισμού πισίνας ως βοηθητικές χρήσεις, ενώ με ξεχωριστή είσοδο περιλαμβάνει χώρους κύριας χρήσης (κατοικίες προσωπικού). Στο τμήμα των βοηθητικών – αποθηκευτικών χώρων διαθέτει δάπεδα βιομηχανικού τύπου και πυράντοχη εσωτερική θύρα.

Το ισόγειο περιλαμβάνει χώρο σαλοτραπεζαρίας με τζάκι, μικρό καθιστικό, κουζίνα, χώρο γραφείου-playroom, λουτρό, διαδρόμους και αποθηκευτικούς χώρους, ενώ στο νοτιοανατολικό τμήμα διαθέτει ισόγειους ημιυπαίθριους χώρους εν επαφή και με άμεση πρόσβαση στο χώρο της πισίνας. Ο χώρος του καθιστικού έχει ξύλινο δάπεδο, τζάκι μινιμαλ σχεδίου επενδεδυμένο με πυρότουβλα, οροφές γυψοσανίδας με κρυφό φωτισμό & σποτ φωτισμού. Ο κλιματισμός του χώρου γίνεται από εσωτερικό σύστημα κλιματιστικών μονάδων. Ο χώρος της κουζίνας περιλαμβάνει εντοιχισμένα ξύλινα ερμάρια μινιμαλ σχεδίου & πάγκο εργασίας από φυσικό γρανίτη. Το δάπεδο στο χώρο της κουζίνας είναι από κεραμικά πλακίδια τεχνητής παλαιώσης. Ο δεύτερος χώρος καθιστικού-γραφείου έχει ξύλινο δάπεδο εντοιχισμένα ξύλινα ερμάρια με ράφια και οροφή γυψοσανίδας με σποτ φωτισμού & εσωτερική μονάδα κλιματισμού. Το λουτρό ισόγειου έχει ξύλινες επενδύσεις με εντοιχισμένα ερμάρια, επικαθήμενο μαρμάρινο νιπτήρα και εντοιχισμένα είδη υγιεινής.

Ο 1^{ος} όροφος περιλαμβάνει υπνοδωμάτιο master με τζάκι και με λουτρό με jacuzzi, τρία ακόμη υπνοδωμάτια με δύο λουτρά, διάδρομο και χωλλ με χώρο γραφείου και βοηθητικούς-αποθηκευτικούς χώρους. Το λουτρό στο master υπνοδωμάτιο έχει επενδύσεις σε δάπεδο και τοίχους από κεραμικά πλακίδια σε γεωμετρικά σχέδια, jacuzzi, μεγάλους καθρέπτες, μαρμάρινο πάγκο με υποκαθήμενο νιπτήρα, ψευδοροφή γυψοσανίδας με σποτ φωτισμού & επίτοιχα φωτιστικά. Όλα τα υπνοδωμάτια έχουν ξύλινα δάπεδα, ψευδοροφές γυψοσανίδας με σποτ φωτισμού & εντοιχισμένα ξύλινα ερμάρια. Όλα τα λουτρά του ορόφου έχουν επένδυση σε τοίχους και δάπεδα από κεραμικά πλακίδια με εντοιχισμένα είδη υγιεινής και ψευδοροφές γυψοσανίδας. Ο διάδρομος κυκλοφορίας έχει ξύλινο δάπεδο και εντοιχισμένα ξύλινα ερμάρια λευκής απόχρωσης.

Η κατακόρυφη επικοινωνία των ορόφων πραγματοποιείται από εσωτερικό ανελκυστήρα καθώς και από δύο εσωτερικά κλιμακοστάσια, τα οποία παρέχουν πρόσβαση σε όλα τα επίπεδα. Το δάπεδο των κλιμακοστασίων είναι ξύλινο και η κουπαστή είναι χτιστή με ξύλινη χειρολαβή.

Ειδικά στοιχεία

Τα δύο τμήματα της κατοικίας (παλαιό και νέο) επικοινωνούν εσωτερικά τόσο στη στάθμη του ισόγειου όσο και σε αυτήν του 1^{ου} ορόφου.

Συνολικά, εσωτερικά η κατοικία διαθέτει 7 υπνοδωμάτια (εκ των οποίων τα 2 master) πλέον των υπνοδωματίων προσωπικού, 3 σαλόνια και 2 τραπεζαρίες, επιπλέον 2 καθιστικά και 2 κουζίνες, 2 ανελκυστήρες και συνολικά 6 τζάκια.

Η χωροθέτηση του ακινήτου στο οικόπεδο, η θέση της πισίνας και η διαρρύθμιση των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων κρίνεται άριστη για τη χρήση του.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Κτιριακός ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός

Βασικά στοιχεία του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού της κατοικίας αποτελούν τα ακόλουθα.

Η θέρμανση της μονοκατοικίας πραγματοποιείται με σώματα καλοριφέρ και με καύσιμο πετρέλαιο. Υπάρχουν δύο δεξαμενές πετρελαίου με συνολική χωρητικότητα 3tn.

Επιπλέον, η κατοικία εξυπηρετείται από σύστημα κλιματισμού πιθανότατα VRV (μεταβλητού όγκου ψυκτικού υγρού) με εσωτερικές μονάδες και αεραγωγούς επί των ψευδοροφών καθώς και εξωτερικές κλιματιστικές μονάδες οι οποίες βρίσκονται στο βορειοανατολικό τμήμα εξωτερικά της κατοικίας και έχουν συνολική ισχύ για ψύξη 61,3KW, ενώ για θέρμανση 69,6KW. Ο κλιματισμός είναι πολυζωνικός και επιτυγχάνεται με ρυθμιστές ελέγχου της θερμοκρασίας σε κάθε χώρο ξεχωριστά.

Το κτίριο εξυπηρετείται από ηλεκτρογεννήτρια πετρελαίου στην περίπτωση διακοπής της ηλεκτροδότησης.

Υπάρχουν φίλτρα και συστήματα επεξεργασίας του νερού χρήσης.

Ο εξοπλισμός πισίνας βρίσκεται σε ειδικά διαμορφωμένο χώρο στο υπόγειο και περιλαμβάνει φίλτρα, ηλεκτρολογικούς πίνακες, βάνες, αντλίες κλπ.

Το σύστημα πυρόσβεσης περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, εξοπλισμό αυτόματης πυρόσβεσης στο λεβητοστάσιο και μπουτόν συναγερμού φωτιάς στο υπόγειο.

Η κατοικία διαθέτει σύστημα συναγερμού με ανιχνευτές κίνησης και επιπλέον κάμερες ασφαλείας στο υπόγειο.

Υπάρχει εγκατάσταση συστήματος θυροτηλεφώνου και θυροτηλεόρασης σε κάθε όροφο και εγκατάσταση δορυφορικών κεραίων.

Υπάρχουν κρυφοί φωτισμοί σε συγκεκριμένους χώρους όπως και ηλεκτρολογικοί διακόπτες ρυθμιζόμενης έντασης φωτισμού (dimmers).

Δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε την ενεργειακή κατηγορία της κατοικίας καθότι δεν πραγματοποιήθηκε αντίστοιχη μελέτη ούτε προσκομίστηκαν σχετικά έγγραφα, αλλά πιθανολογούμε ότι βρίσκεται σε μεσαία επίπεδα.

Κατάσταση ακινήτου κατά τον κρίσιμο χρόνο

Η κατάστασή της κατοικίας κατά τον κρίσιμο χρόνο είναι πολύ καλή σε συνάρτηση με την παλαιότητά της και με το γεγονός ότι δεν έχει κατοικηθεί για τουλάχιστον 5 έτη. Υπάρχουν μικρές φυσιολογικές φθορές οι οποίες μπορούν να αποκατασταθούν με το αντίστοιχο εύλογο χρηματικό κόστος, το οποίο κρίνεται πολύ μικρό σε σύγκριση με τη συνολική αξία του ακινήτου.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Πολυεοδομικό καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης της Δημοτικής Ενότητας Εκάλης και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα. Από το οικόπεδο δεν διέρχονται γραμμές υψηλής τάσης ούτε ρέματα.

Σύμφωνα με τα πολυεοδομικά δεδομένα που ίσχυαν κατά τη χρονολογία κατασκευής του ακινήτου, οι όροι δόμησης του οικοπέδου ήταν:

Αρτιότητα $E=1.000m^2$ (κατά κανόνα), $200m^2$ (κατά παρέκκλιση προ 1979)

Πρόσωπο $\Pi=15m$ (κατά κανόνα), $8m$ (κατά παρέκκλιση)

Βάθος $B=25m$ (κατά κανόνα), $10m$ (κατά παρέκκλιση)

Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης: 25%

Συντελεστής Δόμησης $=0,40$

Πρασιά $7,00m$

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2

Μέγιστο ύψος $8m + 2m$ στέγη

Η μονοκατοικία έχει ανεγερθεί με τις υπ' αριθμόν 353/1994 και 186/2002 άδειες οικοδομής με τους τότε ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, ενώ για το παλαιό τμήμα προ του 1955 (υποθέτουμε έτος το 1930) δεν υπάρχει άδεια οικοδομής.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η κατοικίας λαμβάνεται ως νομίμως υφιστάμενη εν γένει αλλά ότι διαθέτει υπέρβαση δόμησης της αλλαγής χρήσης των χώρων του υπογείου επιφάνειας $89,00m^2$, από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση. Η υπέρβαση αυτή μπορεί να «τακτοποιηθεί» με υπαγωγή στο Ν.4495/2017 με πολύ μικρό κόστος σε σύγκριση με την συνολική αξία του ακινήτου. Ενδεικτικά αναφέρεται **κόστος τακτοποίησης 5.000€**.

Σημειώνεται ότι δεν έχει εξαντληθεί η συνολική δυνατότητα δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου. Ο Συντελεστής Δόμησης του οικοπέδου εξακολουθεί να είναι ίσος με 0,40.

Συγκεκριμένα, η συνολική δυνατότητα δόμησης ανωδομής είναι:

$3.533,41m^2 \times 0,40 = 1.413,36m^2$, ενώ η υφιστάμενη δόμηση κύριας χρήσης είναι συνολικά **$1.212,86m^2$** , συμπεριλαμβανομένων και των υπόγειων χώρων με κύρια χρήση. Συνεπώς υπάρχει υπολειπόμενη δόμηση:

$1.413,36m^2 - 1.212,86m^2 = 200,50m^2$, η οποία μπορεί να κατασκευαστεί και ως ισόγεια κάλυψη κτιρίου.

Σημειώνεται ότι δεν πραγματοποιήθηκε ανεξάρτητη πολυεοδομική μελέτη για τη δυνατότητα αξιοποίησης της υπολειπόμενης δόμησης και κάλυψης. Για τις ανάγκες της παρούσας θεωρούμε ότι αυτή είναι εφικτή με την επέκταση της μονοκατοικίας σε επίπεδο ισόγειου εντός του οικοπέδου.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το ΚΑΕΚ του ακινήτου είναι 050480511012/0/0.

Το ακίνητο φέρεται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στους κληρονόμους Ανδρέα Βγενόπουλου και συγκεκριμένα στους Σουβατζόγλου Αρετή κατά 25% εξ αδιαιρέτου, Φίλιππο Βγενόπουλο κατά 37,50% εξ αδιαιρέτου και Μελίνα Βγενοπούλου κατά 37,50% εξ αδιαιρέτου.

Το ακίνητο ήταν αρχικά ως οικόπεδο ιδιοκτησία της εταιρίας «ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ & ΣΙΑ». Το 1922 πωλήθηκε στον Γεώργιο Α. Φιλίνη. Με το θάνατο αυτού το 1935 κληρονομήθηκε από τους Άννα χήρα Γεωργίου Φιλίνη το γένος Λαμπίρη και τα τέκνα του Μαρίνα Μητσάκη-Φιλίνη, Μαρία Φιλίνη, Άγγελο Φιλίνη, Κωνσταντίνο Φιλίνη και Ιωάννη Φιλίνη. Το 1960 μεταβιβάστηκε στην Γκουνίλα Στούρε Ροντέν τέως σύζυγο Γεωργίου Δροσόπουλου. Το 1979 ο Γεώργιος Δροσόπουλος ήγειρε αγωγή κατά της πρώην συζύγου του και με Απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών το 1980 απέκτησε την κυριότητα των 2/3 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου. Το 1992 το ακίνητο μεταβιβάστηκε στην εταιρία «TORTOISE TRADING CO». Το 2003 μεταβιβάστηκε στον Ανδρέα Βγενόπουλο και με το θάνατο αυτού το 2016 κληρονομήθηκε από τους κληρονόμους αυτού, στους οποίους ανήκει ως και κατά τον κρίσιμο χρόνο.

Νομικό καθεστώς

Θεωρούμε ότι το ακίνητο έχει «καθαρούς» τίτλους ιδιοκτησίας και ότι είναι άμεσα μεταβιβάσιμο.

Η προσδιοριζόμενη αγοραία αξία δεν λαμβάνει υπόψη πιθανά βάρη επί του ακινήτου.

Γενικό συμπέρασμα

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι πρόκειται για μεγάλο μεγέθους μονοκατοικία, μέσης παλαιότητας 45 ετών, πολυτελούς κατασκευής, που παρουσιάζει τεχνικά χαρακτηριστικά ιστορικού κτιρίου και μοναδικότητας με την ύπαρξη του πύργου Βαυαρικού στυλ, σε μεγάλο μεγέθους οικόπεδο με υπολειπόμενο Συντελεστή Δόμησης, με πισίνα και όμορφο διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με αιωνόβια δέντρα, η οποία βρίσκεται σε προνομιακό σημείο της Δημοτικής Ενότητας Εκάλης του Δήμου Κηφισιάς.

Φωτογραφίες

Ακολουθούν ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Άποψη της οδού Πάρνηθος στο σημείο του ακινήτου



Εξωτερική άποψη και είσοδος ακινήτου από την οδό Πάρνηθος



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εξωτερική άποψη κτιρίου από τα ανατολικά και τμήμα περιβάλλοντα χώρου

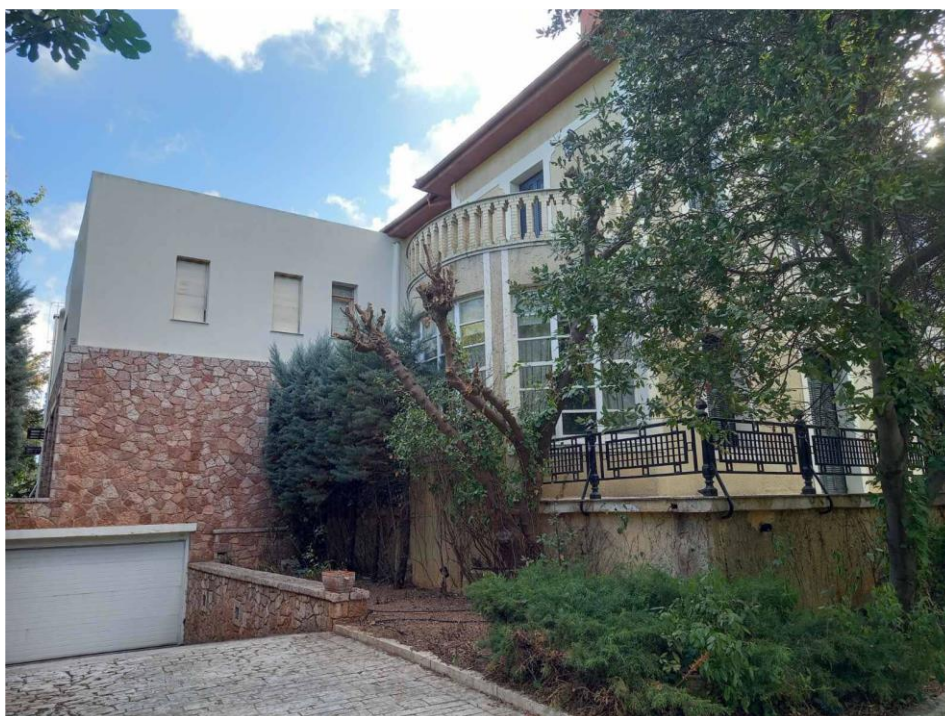


Εξωτερική άποψη κατοικίας και πισίνας από τα βορειοανατολικά

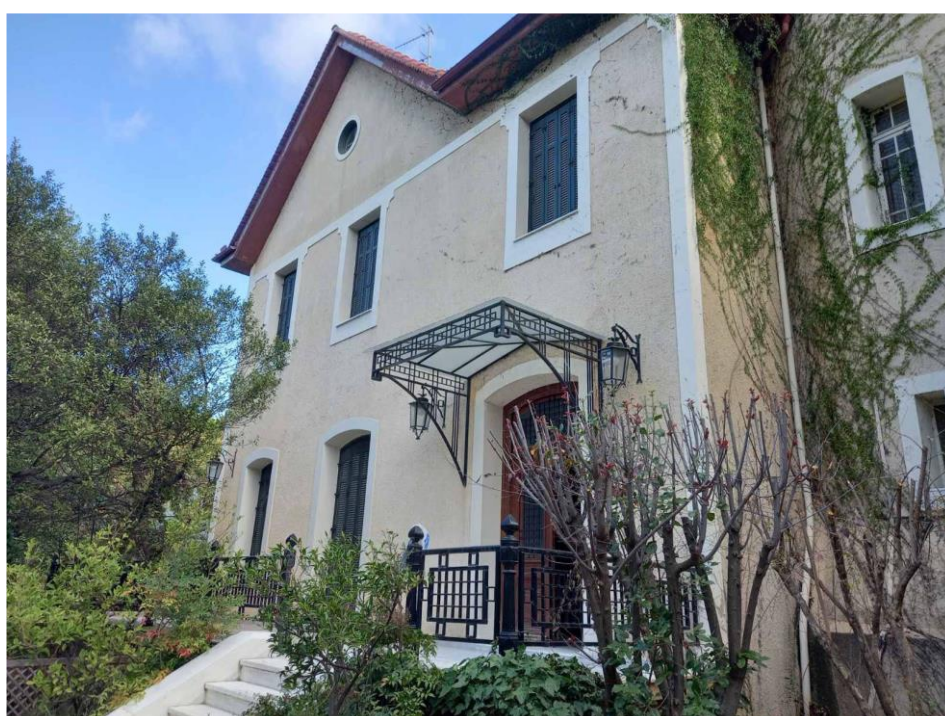


ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εξωτερική άποψη κατοικίας από τα βορειοδυτικά



Εξωτερική άποψη κατοικίας από τα νοτιοδυτικά



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εξωτερική άποψη του πύργου της κατοικίας



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εσωτερικό ακινήτου – σαλόνι ισόγειου (παλαιό τμήμα)



Εσωτερικό ακινήτου – κουζίνα ισόγειου (παλαιό τμήμα)



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εσωτερικό ακινήτου – σαλόνι ισογείου (νέο τμήμα)



Εσωτερικό ακινήτου – κουζίνα ισογείου (νέο τμήμα)



RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εσωτερικό ακινήτου – γραφείο – playroom ισογείου (νέο τμήμα)



Εσωτερικό ακινήτου – υπνοδωμάτιο master 1^{ου} ορόφου (νέο τμήμα)



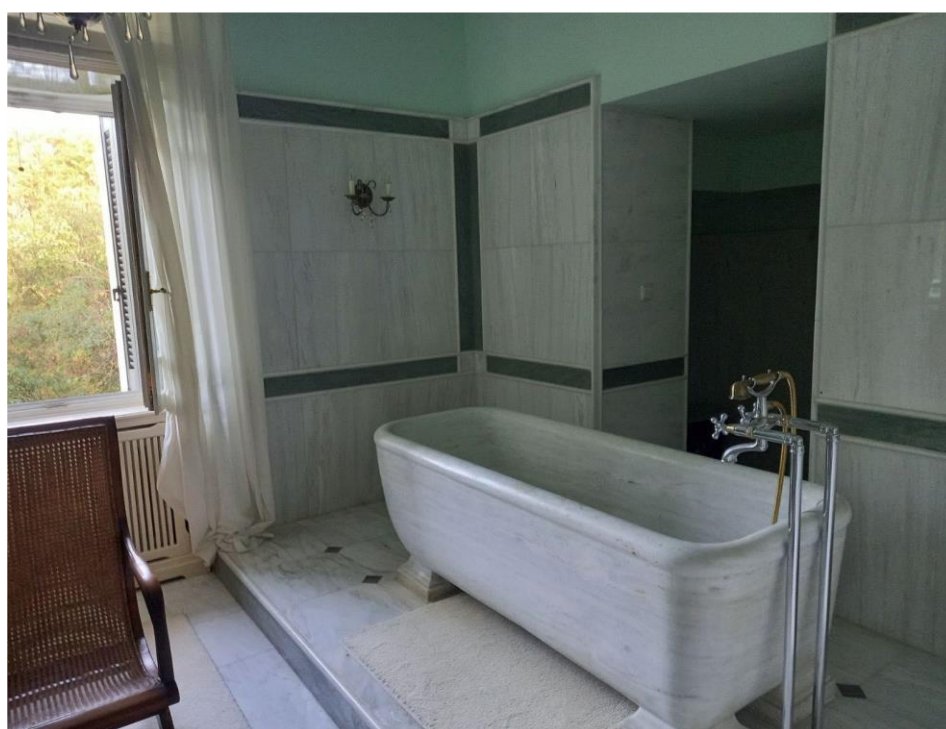
RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





**Εσωτερικό ακινήτου – υπνοδωμάτιο master 1^{ου} ορόφου,
το οποίο έχει μετατραπεί σε καθιστικό (παλαιό τμήμα)**



Εσωτερικό ακινήτου – λουτρό 1^{ου} ορόφου (παλαιό τμήμα)

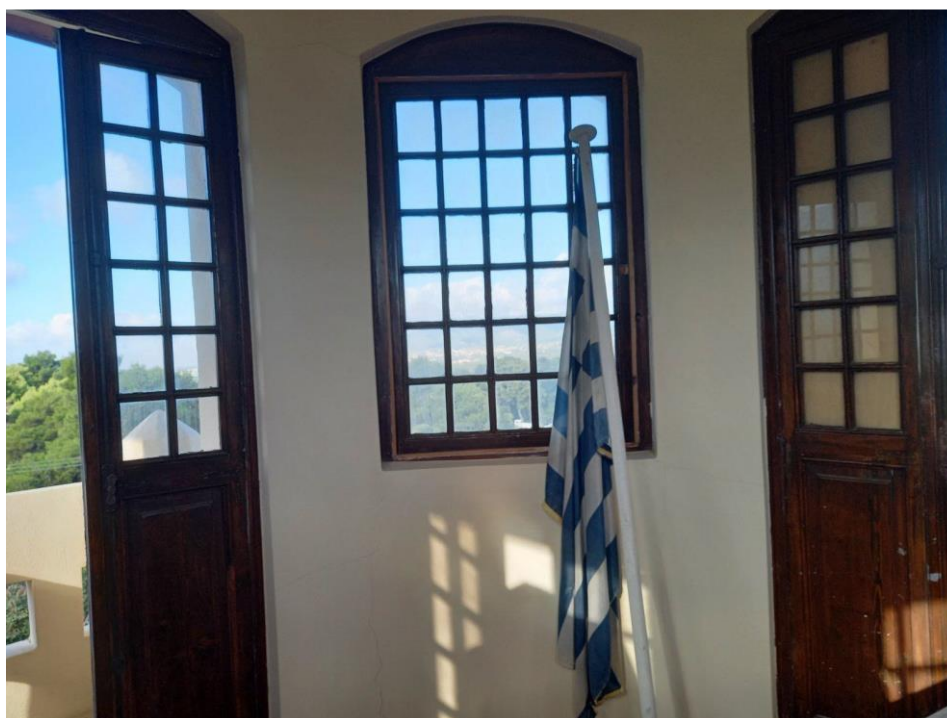


ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Εσωτερικό ακινήτου – γυμναστήριο 2^{ου} ορόφου (παλαιό τμήμα)



Εσωτερικό πύργου – απόληξη κλιμακοστασίου (παλαιό τμήμα)



RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com





Θέα από τον πύργο προς τα βόρεια



Εξώστης 1^{ου} ορόφου (παλαιό τμήμα)



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



2.6 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η πιο διαδεδομένη εκτιμητική μέθοδος που χρησιμοποιείται για τις εκτιμήσεις αγοραίας αξίας μονοκατοικιών, η οποία χρησιμοποιείται στην παρούσα έκθεση για την υφιστάμενη μονοκατοικία είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων από τα πρόσφορα στοιχεία της αγοράς παρόμοιων ακινήτων. Σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων η αγοραία αξία προκύπτει από τη σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με παρόμοια πωληθέντα ή προς πώληση ακίνητα ως προς τα χαρακτηριστικά εκείνα που διαμορφώνουν την αξία του στην ελεύθερη αγορά.

Η πιο διαδεδομένη εκτιμητική μέθοδος που χρησιμοποιείται για τις εκτιμήσεις αγοραίας αξίας της δυνατότητας υπολειπόμενης δόμησης, η οποία χρησιμοποιείται και στην παρούσα έκθεση είναι η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της υπολειμματικής ή εναπομένουσας αξίας, η αγοραία αξία προκύπτει από το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης της υπολειπόμενης δόμησης δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση την επέκταση της υφιστάμενης μονοκατοικίας και την εκμετάλλευση της πλήρους δυνατότητας δόμησης του οικοπέδου. Από την τελική αξία πώλησης αφαιρούνται το κόστος κατασκευής νεόδμητου ακινήτου, το επιχειρηματικό όφελος και τα λοιπά σχετικά κόστη και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου στην παρούσα κατάσταση.

Για τον υπολογισμό της αξίας του τμήματος επέκτασης της κατοικίας στο σενάριο αξιοποίησης χρησιμοποιείται η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων από τα πρόσφορα στοιχεία της αγοράς παρόμοιων ακινήτων. Σύμφωνα με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων η αγοραία αξία προκύπτει από τη σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με παρόμοια πωληθέντα ή προς πώληση ακίνητα ως προς τα χαρακτηριστικά εκείνα που διαμορφώνουν την αξία του στην ελεύθερη αγορά.

Σημειώνεται ότι επειδή στην εγχώρια αγορά ακινήτων είναι συνήθως δυσχερής η παροχή και συγκέντρωση πληροφορίας για πωληθέντα ακίνητα που συνεπάγεται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, σε πολλές περιπτώσεις χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά τα προς πώληση ακίνητα από αγγελίες στον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο καθώς και από πληροφορίες από μεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του ακινήτου.

2.7 Έρευνα αγοράς

Γενικά στοιχεία

Το περιβάλλον στο οποίο κινήθηκε η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα ήταν αυτό της αύξησης των αξιών των ακινήτων οικιστικής χρήσης κατά την τελευταία εξαετία (2017-2022) μετά από μία μακρά περίοδο έντονων μειώσεων (2009-2017).

Η εξάπλωση της πανδημίας του Co-vid 19 κατά τους τελευταίους 28 μήνες (Μάρτιος 2020-Ιούλιος 2022), επιβράδυνε το ρυθμό της ανοδικής πορείας των αξιών, ενώ η πρόσφατη εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και οι αυξήσεις στις τιμές βασικών αγαθών όπως τα καύσιμα και η ενέργεια έχει δημιουργήσει επιφυλακτικότητα στην



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



αγορά με κύριο χαρακτηριστικό τον περιορισμό της ζήτησης και τη μείωση του όγκου των συναλλαγών σε ακίνητα.

Παρόλα αυτά, σύμφωνα με επίσημα στατιστικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η ζήτηση και οι αξίες των διαμερισμάτων και των κατοικιών στην Αττική, συνεχίζουν να παρουσιάζουν άνοδο και κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα.

Ακολουθεί πίνακας μεταβολής τιμών κατοικιών κατά τα τελευταία 16 έτη, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com

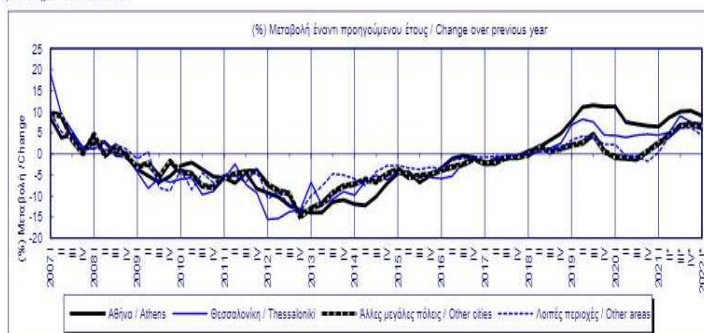


Πίνακας II.7.2. ΝΕΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ: ΠΑΛΑΙΑ (άνω των 5 ετών)
Table II.7.2. NEW INDEX OF APARTMENT PRICES BY GEOGRAPHICAL AREA: OLD (over 5 years old)

Περίοδος Period	Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Άλλες μεγάλες πόλεις Other cities			Λοιπές περιοχές Other areas		
	Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change προηγ. περίοδου previous period	(%) Μεταβολή / Change προηγ. έτους previous year	Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change προηγ. περίοδου previous period	(%) Μεταβολή / Change προηγ. έτους previous year	Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change προηγ. περίοδου previous period	(%) Μεταβολή / Change προηγ. έτους previous year	Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change προηγ. περίοδου previous period	(%) Μεταβολή / Change προηγ. έτους previous year
	2007=100			2007=100			2007=100			2007=100		
2006	95,7	...	...	92,3	...	...	95,0	...	...	95,2	...	...
2007	100,0	4,5	4,5	100,0	8,4	8,4	100,0	5,3	5,3	100,0	5,0	5,0
2008	101,4	1,4	1,4	100,6	0,6	0,6	101,4	1,4	1,4	101,4	1,4	1,4
2009	98,1	-5,2	-5,2	94,3	-6,3	-6,3	98,1	-3,2	-3,2	96,9	-4,4	-4,4
2010	92,7	-3,5	-3,5	87,2	-7,6	-7,6	92,1	-6,1	-6,1	91,2	-5,9	-5,9
2011	86,9	-6,3	-6,3	81,8	-6,2	-6,2	87,8	-4,7	-4,7	86,5	-5,2	-5,2
2012	77,1	-11,3	-11,3	69,9	-14,5	-14,5	78,9	-10,1	-10,1	76,6	-11,4	-11,4
2013	67,3	-12,6	-12,6	63,1	-9,7	-9,7	70,6	-10,5	-10,5	71,3	-7,0	-7,0
2014	60,3	-10,4	-10,4	58,7	-7,0	-7,0	66,3	-6,2	-6,2	67,6	-5,2	-5,2
2015	57,2	-5,2	-5,2	55,8	-5,0	-5,0	63,1	-4,8	-4,8	65,4	-3,3	-3,3
2016	56,3	-1,5	-1,5	53,8	-3,5	-3,5	61,4	-2,7	-2,7	64,3	-1,7	-1,7
2017	55,6	-1,3	-1,3	53,0	-1,5	-1,5	60,4	-1,5	-1,5	63,9	-0,5	-0,5
2018	57,1	2,6	2,6	53,6	1,1	1,1	60,9	0,8	0,8	64,4	0,8	0,8
2019	63,0	10,4	10,4	57,2	6,8	6,8	62,4	2,4	2,4	66,6	3,5	3,5
2020	68,1	8,1	8,1	59,7	4,3	4,3	62,0	-0,6	-0,6	66,5	-0,2	-0,2
2021*	74,1	8,8	8,8	63,6	6,5	6,5	65,2	5,2	5,2	69,3	4,1	4,1
2022 I*	77,7	2,0	9,0	66,3	3,0	7,2	66,9	1,1	6,2	70,7	2,3	4,3

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα / Source: Bank of Greece, data collected from the MFIs.

*Προσωρινά στοιχεία. / Provisional data.



Τράπεζα της Ελλάδος
Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων
Τηλ. 210 320-2373, 2378, 2372, 3837, 2377
E-mail: sec_realestate@bankofgreece.gr



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Ειδικά στοιχεία

Σύμφωνα με όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία και από πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν, μετά από έρευνα στην τοπική αγορά προέκυψαν τα ακόλουθα:

Η περιοχή της Εκάλης ανέκαθεν αποτελούσε μία από τις πιο αξιόλογες και ακριβές περιοχές της Αττικής για μονοκατοικίες καλής έως πολυτελούς ποιότητας κατασκευής. Κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα ακολουθεί τις γενικές τάσεις της αγοράς ακινήτων, με ανοδικές τάσεις στις αξίες των ακινήτων (αγοραίες και μισθωτικές), κατά τα τελευταία έτη για μονοκατοικίες πολυτελούς ποιότητας κατασκευής και σημερινής κατάστασης, καθώς και για οικόπεδα κατάλληλα για αξιοποίηση. Οι ρυθμοί αύξησης των αξιών δεν είναι ισοδύναμες με εκείνες των ακινήτων του κέντρου της Αθήνας και των νοτίων προαστίων αλλά ακολουθούν την πορεία της αγοράς με υστέρηση φάσης και χαμηλότερους ρυθμούς.

Στην εγγύς περιοχή, υψηλότερες είναι οι αξίες για τα ακίνητα που βρίσκονται ανατολικά της Λ. Θησέως. Παρόλα αυτά, το σημείο του υπό εκτίμηση ακινήτου το οποίο βρίσκεται δυτικά της Λ. Θησέως αποτελεί πλεονεκτικό σημείο λόγω εγγύτητας με την κεντρική λεωφόρο και του ότι αποτελεί σημείο συγκέντρωσης υπερπολυτελών κατοικιών ιδιοκτητών πολύ μεγάλης οικονομικής επιφάνειας, κατά συνέπεια αποτελεί σημείο με ιδιαίτερη απήχηση στην αγορά ακινήτων.

Γενικότερα, οι δικαιοπραξίες πραγματοποιούνται συνηθέστερα σε αξίες χαμηλότερες από τις ζητούμενες τιμές υπάρχει δηλαδή απόκλιση μεταξύ ζητούμενων τιμών και αγοραίων αξιών, η οποία μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ενδεικτικά σε 5-20%.

Ακίνητα μονοκατοικιών

Οι μονοκατοικίες της περιοχής κατασκευάζονται κυρίως για ιδιόχρηση από τους ιδιοκτήτες ενώ σπανίως κατασκευάζονται και πωλούνται από κατασκευαστικές επιχειρήσεις με σκοπό την αποκόμιση κέρδους.

Οι ζητούμενες τιμές για **μονοκατοικίες μεγάλου μεγέθους**, είναι συνηθέστερα **για πώληση στο εύρος των 1.500-3.500€/m²**, με τις υψηλότερες τιμές να αφορούν πλεονεκτικά ακίνητα, καλύτερης ποιότητας κατασκευής και μικρότερης παλαιότητας του εκτιμώμενου.

Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε για μονοκατοικίες στην περιοχή, επιλέχθηκαν τα κατάλληλα συγκριτικά στοιχεία ώστε να προσομοιάζουν κατά το δυνατόν σε χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο και τα οποία θα χρησιμοποιηθούν στους υπολογισμούς της εκτίμησης. Τα στοιχεία αυτά επισυνάπτονται στον ακόλουθο πίνακα, ενώ διαθέτουν μέση επιφάνεια **1.269,68m²**, μέση τιμή μονάδας **2.687€/m²** και μέση αξία **3.253.642€**.

Ακολουθούν τα συγκριτικά στοιχεία:



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



- Συγκριτικό 1.
Εκάλη, Θησέως 68. Ένα (1) αστικό ακίνητο, δηλαδή το υπ' αριθμόν (171) οικοπέδο μετά του τυχόν επ' αυτού κτίσματος, του (11ου) Ο.Τ., του Συνοικισμού Εκάλης Αττικής, εκτάσεως (2.113,55 τ.μ.), κείμενο στη Δημοτική Ενότητα Εκάλης, του Δήμου Κηφισιάς Αττικής, και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Θησέως αριθμό 68. Με την υπ' αριθμόν 2318/18-04-1988 Πράξη Καθορισμού Θέσεων Σταθμεύσεως Αυτοκινήτων και Δήλωσης Νόμου 1221/1981 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας ΒΕΡΡΟΙΟΠΟΥΛΟΥ, δηλώνεται ότι η επί του ανωτέρω οικοπέδου η ανεγερθσόμενη οικοδομή θα απαρτίζεται από: α) υπόγειο, β) ισόγειο όροφο, γ) πρώτο (Α») όροφο και δ) δώμα, η οποία και θα εξυπηρετείται από δύο (2) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων (PARKINGS), οι οποίες χαρακτηρίζονται με τα στοιχεία (P-1) και (P-2), οι οποίες θα βρίσκονται στον υπόγειο της ανεγερθσόμενης διώροφης οικοδομής (στεγασμένες). Σύμφωνα με την από 03/05/2019 Έκθεση Εκτίμησης επί του ως άνω οικοπέδου έχει ανεγερθεί δύναμι της υπ' αριθμόν 1965/1988 Άδεια Οικοδομής μονοκατοικία, αποτελούμενη από υπόγειο, επιφανείας (381,50τ.μ.), ισόγειο επιφανείας (443,34τ.μ.) στο οποίο υπάρχει και κλειστή πισίνα και πρώτος (Α') όροφος, επιφανείας (197,49τ.μ.), ΤΙΜΗ Α' ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ: το ποσό των **2.000.000€ – 1.956,32€/m²**

Πηγή: eauction.gr

- Συγκριτικό 2.
Εκάλη, Μονοκατοικία, 1.245 τ.μ. , Σε οικόπεδο 1780 τ.μ., Καταπληκτική κατάσταση, 3 Επίπεδο/α, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣΤΑΤΗ ,ΜΟΝΑΔΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ,ΜΕ ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ, 7 Υ/Δ (5 Master), 7 Μπάνιο/α , 2 Κουζίνα/ες, 5 Parking, Έτος κατασκευής 2002, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Β, Δάπεδα: Παρκέ, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Θυροτηλέοραση, Αποθήκη, Τζάκι (2), Τζακούζι, Νυχτερινό ρεύμα, Internet, Playroom, Εσωτερική Σκάλα, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Βεράντες, BBQ, Επιτρέπονται Κατοικίδια, Νεοκλασικό, Πολυτελές, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Ενδοδαπέδια, Κλιματισμός, Boiler, Γκαζόν, Αυτ/το Πότισμα, Δέντρα, Πισίνα, Κήπος, Βαμμένο, Η κατοικία μπορεί να χωριστεί και να λειτουργήσει ως 2 κατοικίες. (Στο επίπεδο της εισόδου , μεγάλοι χώροι υποδοχής με δρύινα δάπεδα και εντυπωσιακά τζάκια , τραπεζαρία , wc , καθώς και 2 μεγάλες κουζίνες με έξοδο στον κήπο. Ο χώρος καταλήγει σε κήπο από μπροστά.), 1ος όροφος με 5 δωμάτια τα 4 en suite , με 5 μπάνια καθώς το ένα master είναι πολύ μεγάλο και μπορεί να χωριστεί σε 2 δωμάτια , (Τα δωμάτια έχουν υπέροχη θέα .), Στο κατώτερο επίπεδο το οποίο είναι ισόγειο , Εσωτερική θερμαινόμενη πισίνα με μεγάλο χώρο περιμετρικά με τζαμαρία η οποία καταλήγει στον κήπο, (Μπάνιο για χρήση της πισίνας. ,laundry και 2 δωμάτια με 2 μπάνια για το προσωπικό, Garage για 5 αυτοκίνητα .), bbq και φούρνος. Ενδοδαπέδια θέρμανση , κεντρικός κλιματισμός ψύξης θέρμανσης που λειτουργεί με γκάζι, Η κατοικία διαθέτει γεννήτρια, Αυτόνομη - Αντλία Θερμότητας Θέρμανση, Ανατολικομεσημβρινός, Διαμπερές, Θέα :Πανοραμική , κοντά σε: Λεωφόρο, Αγορά, Σχολείο, Τιμή: **3.900.000€**, Τηλ: 2106231555, 6980502020, www.dontasrealestate.gr, dontasrealestate@gmail.com – **3.132,53€/m²**
Πηγή: [https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/726211454/ekalh-3900000-1245?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids\[\]=ChIJ](https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/726211454/ekalh-3900000-1245?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJ)



RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



[a3SayGyeoRQRUHu54iy9AAQ&minimum_size=1200&maximum_size=2500&page=1&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=726211454](https://www.researchgate.net/publication/354999999/figure/fig/1/figure-fig1/1200?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJ...)

- Συγκριτικό 3.
Εκάλη, Ρόδων 102. Ο πλειστηριασμός αφορά την πλήρη κυριότητα ενός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 1.186,25 τ.μ. μαζί με την μονοκατοικία εμβαδού (κατά την άδεια) 722,94 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Ρόδων 102 στην Εκάλη. Πρόκειται για διώροφη μονοκατοικία πολυτελούς κατασκευής που αποτελείται από: υπόγειο, κύριων χώρων 187,63 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 77,10 τ.μ., ισόγειο 244,08 τ.μ., πρώτο όροφο 216,71 τ.μ. και σοφίτα – δεύτερο όροφο, 85,20 τ.μ. Δηλαδή έχει συνολικό εμβαδόν 810,72 τ.μ. Η μονοκατοικία είναι κατασκευής του 1990 και όσον αφορά τα τεχνικά χαρακτηριστικά περιγράφονται ως εξής:

-Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομές / Επιχρίσματα τριπτά τριών στρώσεων

-Τοίχοι, πλαγιοκαλύψεις: Οπτοπλινθοδομές & επένδυση πέτρας (τμήμα του εξωτερικού τοίχου καθώς και η μάντρα προς την οδό Ρόδων είναι επενδυμένη με πέτρα).

- Δάπεδα: Μάρμαρο και Δρύινα

-Εξωτερικά κουφώματα ξύλινα

-Θύρες: Δρύινες μασίφ λουστραριστές

Είναι ακόμη εξοπλισμένη με σύστημα κλιματισμού (καλοριφέρ και A/C κλειστού τύπου) και ανελκυστήρα, ενώ στην έκθεση εκτίμησης χαρακτηρίζεται «υψηλού επιπέδου αρχιτεκτονικής αισθητικής και κατασκευής». Επίσης, ο περιβάλλων χώρος είναι διαμορφωμένος με κήπο και περίφραξη και η κατάσταση συντήρησής της κρίνεται πολύ καλή. **2.821.854€ – 3.480,68€/m²**

Πηγή: [διαδίκτυο](#)

- Συγκριτικό 4.
ΕΚΑΛΗ ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 1.280 ΤΜ ΕΠΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 2.100 ΤΜ ΠΟΛΥ ΚΟΝΤΑ ΣΤΟ ΕΚΑΛΙ CLUB ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΠΛΕΟΝ ΑΞΙΟΛΟΓΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΩΝΥΜΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ. ΚΟΡΥΦΑΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΣΧΕΔΙΑΣΗ & ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΑΠΟ ΔΙΑΣΗΜΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ ΜΕ ΣΠΑΝΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΝΕΞΕΩΝ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΗΚΟΤΗΤΑΣ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΗ ΤΟ 1980 ΑΛΛΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΤΗΚΕ ΡΙΖΙΚΑ ΤΟ 2002. ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΙΣΟΓΕΙΟ 700 ΤΜ ΜΕ ΥΠΕΡΟΧΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΣΑΛΟΝΙΑ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΕΣ, ΤΖΑΚΙ, ΤΕΡΑΣΤΙΑ ΚΟΥζίΝΑ ΜΕ ΕΝΤΟΙΧΙΖΟΜΕΝΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ, ΕΠΙΣΗΣ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΥΠΑΡΧΟΥΝ 2 ΔΩΜΑΤΙΑ ΜΕ ΜΠΑΝΙΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. ΣΤΟΝ 1ο ΟΡΟΦΟ ΣΕ ΕΜΒΑΔΟ 300 ΤΜ ΥΠΑΡΧΟΥΝ 5 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ ΦΩΤΕΙΝΑ & ΜΕΓΑΛΑ. ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ ΕΜΒΑΔΟΥ ΕΠΙΣΗΣ 300 ΤΜ ΕΙΝΑΙ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΦΩΤΕΙΝΟ & ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΜΕΓΑΛΗ ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ, ΚΑΘΙΣΤΙΚΟ ΜΕ ΤΖΑΚΙ ΚΑΙ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ ΜΠΑΝΙΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ. Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΔΙΚΤΥΩΣΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΡΥΘΜΙΖΕΤΑΙ ΜΕΣΩ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ SMART HOUSE. Ο ΤΕΡΑΣΤΙΟΣ ΚΑΙ ΥΠΕΡΟΧΟΣ ΚΗΠΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΕΤΑΙ ΑΠΟ ΦΥΤΕΥΣΗ Η ΟΠΟΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΖΕΙ ΑΠΟΛΥΤΗ ΙΔΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΣ ΜΕ ΣΠΑΝΙΑ ΔΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΦΥΤΑ. **3.800.000€ – 2.968,75€/m²**

Πηγή: <https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/767890118/ekalh-3800000->

[1200?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids\[\]=ChIJ...a3SayGyeoRQRUHu54iy9AAQ&minimum_size=1200&maximum_size=2500&wid](https://www.researchgate.net/publication/354999999/figure/fig/1/figure-fig1/1200?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJ...)



RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



[get_name=search%20results%20list&rank_in_widget=10&first_in_widget_ad_id=787538867](#)

- Συγκριτικό 5.
Εκάλη, Συγκρότημα κατοικιών Προς Πώληση, 2.060 τ.μ., 9 Υ/Δ (9 Master), Έτος κατασκευής: 2019, Νεόδμητο, Όροφος: Ισόγειο, Διαμπερές, Προσόψεως, Αποτελείται από: Σαλόνια: 2, Κουζίνες: 2, 2 ανεξάρτητες μονοκατοικίες, μονοκατοικία Α1 1.350τμ, πισίνα 100τμ, κήπο 1.100τμ, μονοκατοικία Α2 710τμ πισίνα 60τμ, κήπο 711τμ, υπόγεια parking, Μπάνια: 9, WC: 2, Διαθέτει Θέρμανση: Αυτόνομη - Πετρέλαιο, . Το ακίνητο επίσης διαθέτει: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Αποθήκη, Τζάκι (2), Playroom, Εσωτερική Σκάλα, Διπλά Τζάμια, Βεράντες, BBQ2 Parking, Κουφώματα: Αλουμινίου, Δάπεδα: Παρκέ, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Υπό έκδοση, Πισίνα, Κήπος, Τιμή: 3.600.000€. Aspīs Αμαρουσίου, Τηλ. Επικοινωνίας: 2106124800, email: marousi@aspis-realestate.gr **3.600.000€ – 1.747,57€/m²**

Πηγή: [https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/731907281/ekalh-3600000-2060?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids\[\]=ChIJ a3SayGyeoRQRUHu54iy9AAQ&minimum_size=1200&maximum_size=2500&page=2&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=658381135](https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/731907281/ekalh-3600000-2060?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJ a3SayGyeoRQRUHu54iy9AAQ&minimum_size=1200&maximum_size=2500&page=2&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=658381135)

- Συγκριτικό 6.
Κωδικός ακινήτου: 1-709 - Εκάλη Άνω Εκάλη ΠΩΛΕΙΤΑΙ ανακαινισμένη βίλα συνολικής επιφάνειας 1200 τ.μ. ισόγειο . Αποτελείται από 10 υπνοδωμάτια, 6 σαλόνια, 4 κουζίνες, 10 μπάνια . Είναι κατασκευασμένη το 1998 με ενεργειακή κλάση B+ και διαθέτει θέρμανση ατομική - πετρέλαιο, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, μαρμάρινα πατώματα, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, πάρκινγκ, αποθήκη , κήπο, τζάκι, A/C, συναγερμό, σίτες, διπλά τζάμια, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα - Τιμή: 3.400.000 € Πωλούνται δυο Κατοικίες 600 τ.μ. έκαστη, σε οικοπέδο 1.750τ.μ, με υπόγειο πάρκινγκ 6 θέσεων, σε μοναδικό σημείο της περιοχής. **3.400.000€ – 2.833,33€/m²**

Πηγή: [https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/787538867/ekalh-3400000-1200?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids\[\]=ChIJ a3SayGyeoRQRUHu54iy9AAQ&minimum_size=1200&maximum_size=2500&page=1&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=787538867](https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/787538867/ekalh-3400000-1200?transaction_name=buy&item_type=re_residence&geo_place_ids[]=ChIJ a3SayGyeoRQRUHu54iy9AAQ&minimum_size=1200&maximum_size=2500&page=1&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=787538867)

Οικόπεδα

Ένα γενικό εύρος εύλογων ζητούμενων τιμών οικοπέδων προς πώληση για οικιστική αξιοποίηση στην περιοχή είναι συνηθέστερα στα πλαίσια των **600 – 1.200 €/m²**. Γενικότερα, παρουσιάζονται μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ των ζητούμενων τιμών, γεγονός που οφείλεται στη θέση και στα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε οικοπέδου και τις ανάγκες κάθε πωλητή.

Στα υψηλότερα επίπεδα του εύρους αυτού ή και ακόμη υψηλότερα βρίσκονται οικοπέδα με καλές διαστάσεις και μεγάλο πρόσωπο και καλή προσβασιμότητα, που προσφέρουν απεριόριστο ορίζοντα και διαθέτουν επιπλέον πλεονεκτικά χαρακτηριστικά. Οι χαμηλότερες τιμές του εύρους αφορούν σε οικοπέδα με



RICS®

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



μειονεκτικότερο σχήμα, μικρότερο πρόσωπο, δυσχερέστερη πρόσβαση και λοιπά μειονεκτικά χαρακτηριστικά.

Στοιχεία κόστους κατασκευής μονοκατοικιών

Το τρέχον κόστος κατασκευής για σύγχρονα κτίρια μονοκατοικιών, κυμαίνεται ενδεικτικά στο εύρος των **1.400-2.000€/m²**, για καλής έως πολυτελούς ποιότητας κατασκευής ακίνητα ανάλογα με την ποιότητα κατασκευής και τα λοιπά ειδικά χαρακτηριστικά. Σε αυτά τα ποσά συμπεριλαμβάνονται κόστος αδειοδότησης, κόστος διαμορφώσεων του περιβάλλοντα χώρου, αμοιβές μηχανικών και λοιπών συμβούλων κ.λπ.

2.8 Στοιχεία «αντικειμενικού προσδιορισμού» αξίας

Σύμφωνα με τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων οι συντελεστές που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο είναι οι ακόλουθοι: Τιμή Ζώνης (Β κυκλική) = 2.300€/m², ΣΕ = 1,00, Τιμή οικοπέδου = 639€/m², ΣΑΟ = 0,40, Σ. Ισογείου (Κ) = 0,21, Σ.Οικοπέδου = 1,00.

Με βάση τα στοιχεία που προσκομίστηκαν, η συνολική αντικειμενική «φορολογητέα» αξία του ακινήτου ανέρχεται σε τρέχοντα κρίσιμο χρόνο σε **2.922.442,28€**, σύμφωνα με τον πίνακα:

ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)
ΠΑΛΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΥΠΟΓΕΙΟ	45.262,04
ΠΑΛΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΙΣΟΓΕΙΟ	351.040,72
ΠΑΛΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ-Α ΟΡΟΦΟΣ	320.103,58
ΠΑΛΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΣΟΦΙΤΑ	257.054,78
ΠΑΛΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΠΥΡΓΟΣ	27.806,92
ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ	121.832,10
ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΥΠΟΓΕΙΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	83.934,81
ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ-ΙΣΟΓΕΙΟ	551.427,14
ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ-Α ΟΡΟΦΟΣ	726.087,38
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	312.485,03
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΠΙΣΙΝΑΣ	72.905,76
ΚΤΙΣΜΑ ΠΙΣΙΝΑΣ	52.502,02
ΣΥΝΟΛΟ	2.922.442,28

Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου βάσει του τίτλου ιδιοκτησίας της 8/7/2003 ανερχόταν σε 2.886.556,99€.

Τα στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού αναφέρονται για λόγους πληρότητας στην παρούσα έκθεση. Μπορεί να αποτελέσουν μία ένδειξη της εμπορικής αξίας αλλά δεν χρησιμοποιούνται ως μέθοδος εκτίμησης από τους πιστοποιημένους εκτιμητές στην εκπόνηση μελετών εκτιμήσεων. Αυτό συμβαίνει επειδή οι «αντικειμενικές» αξίες ενδέχεται να αποκλίνουν από τις τρέχουσες εμπορικές αξίες των ακινήτων.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



2.9 Ανάλυση δυνατών σημείων - αδυναμιών – ευκαιριών και απειλών (S.W.O.T. Analysis) για το ακίνητο

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο ισχύουν τα ακόλουθα στοιχεία και χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου και στον υπολογισμό της αγοραίας του αξίας:

Δυνατά σημεία - Πλεονεκτήματα (Strengths)

- Η ύπαρξη του πύργου του ακινήτου που το καθιστά μοναδικό στην Ελλάδα
- Μεγάλο μέγεθος οικοπέδου και διαμορφωμένου κήπου με ιδιαίτερο φυτικό πλούτο (αιωνόβια δέντρα και φυτά) και με πισίνα
- Πολύ καλή διαρρύθμιση και λειτουργικότητα χώρων
- Ευκολία πρόσβασης από κεντρικές οδικές αρτηρίες
- Εξυπηρέτηση από επαρκείς αποθηκευτικούς χώρους και χώρους στάθμευσης
- Δυνατότητα επέκτασης κατοικίας λόγω υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης

Αδυναμίες - Μειονεκτήματα (Weaknesses)

- Μεγάλο μέγεθος ακινήτου συνεπάγεται μεγαλύτερη σε ποσό αξία και μικρότερη εμπορικότητα σε σύγκριση με μικρότερου μεγέθους ακίνητα για την περιοχή στην οποία βρίσκεται και το πιθανό αγοραστικό κοινό
- Μεγάλη παλαιότητα και χαμηλή ενεργειακή κατηγορία σε σύγκριση με σύγχρονα νεόδμητα κτίρια
- Το ακίνητο υπόκειται σε καθεστώς συνιδιοκτησίας σε τρία φυσικά πρόσωπα, χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας

Ευκαιρίες (Opportunities)

- Πιθανότητα αυξημένης ζήτησης για ακίνητα στα βόρεια Προάστεια της Αθήνας όταν κορεστεί η αγορά του κέντρου και των νοτίων προαστίων, σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες σχετικά χαμηλές αξίες σε σύγκριση με το υψηλό πρεστίτζ και τα πλεονεκτικά χαρακτηριστικά της περιοχής της Εκάλης για μονοκατοικίες

Απειλές (Threats)

- Η τρέχουσα πολιτική και οικονομική συγκυρία και οι αυξήσεις του πληθωρισμού και των τιμών ενέργειας και καυσίμων μπορεί να επιδράσει αρνητικά στην αγορά ακινήτων στο αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα
- Οι αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας στην οικονομία γενικότερα και στην τοπική αγορά ακινήτων ειδικότερα



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



2.10 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

Υφιστάμενη μονοκατοικία

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας της υφιστάμενης μονοκατοικίας λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά της περιοχής και του ακινήτου, όπως προαναφέρθηκαν και εφαρμόζεται η συγκριτική μέθοδος η οποία κρίνεται ως η καταλληλότερη εκ των εκτιμητικών μεθόδων.

Για την εφαρμογή της μεθόδου χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά στοιχεία τα ακίνητα της παραγράφου 2.7.

Δεν λαμβάνονται υπόψη συγκριτικά που εντοπίστηκαν κατά την έρευνα στην περιοχή με ακραίες ζητούμενες τιμές καθότι:

- Υπερβολικά υψηλές τιμές άνω των 3.500€/m² μπορεί να αφορούν ιδιαίτερα πλεονεκτικά ακίνητα όπως νεόδμητα, πολυτελούς ποιότητας κατασκευής, ή τιμές που ενσωματώνουν υπερβολικά αισιόδοξες προσδοκίες από τον ιδιοκτήτη, έλλειψη επίγνωσης της αγοράς αλλά και μη πραγματική προθυμία πώλησης δεδομένα που αποκλίνουν από τον ορισμό της αγοραίας αξίας
- Υπερβολικά χαμηλές τιμές κάτω των 1.500€/m² μπορεί να αφορούν ιδιαίτερα μειονεκτικά ακίνητα όπως παλαιά ακίνητα, απλής ποιότητας κατασκευής, σε κατάσταση που χρήζουν ανακαίνισης, ή τιμές που ενσωματώνουν συνθήκες πίεσης ή εξαναγκασμού του πωλητή που αποκλίνουν από τον ορισμό της αγοραίας αξίας

Για την εφαρμογή της μεθόδου πραγματοποιούνται συγκρίσεις και αναγωγές ως προς τα χαρακτηριστικά τα οποία διαμορφώνουν την αξία των ακινήτων στην αγορά. Όταν το εκτιμώμενο πλεονεκτεί έναντι του συγκριτικού εφαρμόζεται συντελεστής μεγαλύτερος της μονάδας, ενώ όταν μειονεκτεί, μικρότερος της μονάδας. Ο συντελεστής ισούται με τη μονάδα όταν τα χαρακτηριστικά σύγκρισης είναι ισοδύναμα.

Τα χαρακτηριστικά σύγκρισης που λαμβάνονται υπόψη είναι τα ακόλουθα:

- Μέγεθος. Το μικρότερο μέγεθος ακινήτου συνεπάγεται γενικά μεγαλύτερη εμπορευσιμότητα, αρκεί να μην επιδρά αρνητικά στην αξία η έλλειψη επαρκών χώρων για την καλή του λειτουργία. Ενδεικτικά εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 5% ανά περίπου 300m² μενέθους κατοικίας.
- Γενική και ειδική θέση. Ως χαρακτηριστικά γενικής θέσης λαμβάνονται η θέση του στην ευρύτερη περιοχή, η απόσταση από το βασικό οδικό δίκτυο, την κεντρική αγορά κ.α. Ως χαρακτηριστικά ειδικής θέσης λαμβάνονται υπόψη ο ορίζοντας και η θέα που προσφέρουν, οι προσόψεις σε οδούς (γωνιακά ή μη), η θέση των όμορων ακινήτων και η προσβασιμότητα από τις τοπικές οδούς.
- Παλαιότητα/κατάσταση. Τα νεόδμητα ακίνητα κρίνονται πλεονεκτικότερα λόγω σύγχρονων προδιαγραφών κατασκευής, και μικρότερης παλαιότητας. Ενδεικτικά λαμβάνεται στους υπολογισμούς μεταβολή αξίας περίπου 1,0-1,5% / έτος παλαιότητας. Η καλή συντήρηση και κατάσταση επιδρά θετικά στην αξία. Για το συγκεκριμένο ακίνητο υπολογίζεται μεσοσταθμικά παλαιότητα τα 45 έτη λόγω του ότι το πρώτο τμήμα του είναι παλαιότητας 90 ετών μερικώς



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



ανακαινισμένο, ενώ το δεύτερο τμήμα του είναι παλαιότητας 20 ετών, ενώ η συντήρησή του λαμβάνεται ως πολύ καλή με μικρές φθορές λόγω παλαιότητας.

- Ποιότητα κατασκευής. Η καλύτερη ποιότητα κατασκευής (υλικά κατασκευής, σύστημα θέρμανσης/ψύξης, ενεργειακή απόδοση και λοιπά κατασκευαστικά χαρακτηριστικά), επιδρά θετικά στην αξία αρκεί να μην είναι δυσανάλογα πολυτελής σε σύγκριση με αυτό που μπορεί να λάβει ως τίμημα στην αγορά. Για το συγκεκριμένο ακίνητο λαμβάνεται μεσοσταθμικά για το σύνολο του ακινήτου πολυτελής ποιότητα κατασκευής.
- Ειδικά χαρακτηριστικά. Στην κατηγορία αυτή λαμβάνονται υπόψη ο αριθμός των επιπέδων (μεγαλύτερος αριθμός επιπέδων συνεπάγεται γενικά μικρότερη αξία), η εξυπηρέτηση από βοηθητικούς χώρους (θέσεις στάθμευσης, αποθήκες), το μέγεθος του κήπου, η ύπαρξη πισίνας, κ.α. που δύνανται να επηρεάζουν την αξία. Για το συγκεκριμένο ακίνητο στους υπολογισμούς λαμβάνεται ότι εξυπηρετείται άριστα από αποθηκευτικούς χώρους και θέσεις στάθμευσης, διαθέτει μεγάλο οικόπεδο με πλήρως διαμορφωμένο κήπο με ιδιαίτερο φυτικό πλούτο και χαρακτηρίζεται από τη μοναδικότητα του πύργου.
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς. Το καθεστώς πολύ-ιδιοκτησίας λειτουργεί αρνητικά στην εμπορευσιμότητα και στην αξία του ακινήτου λόγω δυσχέρειας κατά τις διαπραγματεύσεις και πολυπλοκότητας διαδικασιών κατά τη μεταβίβαση. Για το συγκεκριμένο ακίνητο πραγματοποιείται απομείωση κατά 5% λόγω του γεγονότος ότι υπόκειται σε καθεστώς συνιδιοκτησίας σε τρία φυσικά πρόσωπα, χωρίς να υπάρχει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας
- Ζητούμενη τιμή / Πραγματοποιημένη αγοραπωλησία. Οι ζητούμενες τιμές είναι γενικότερα υψηλότερες από αυτές των δικαιοπραξιών λόγω απομείωσής τους κατά τις διαπραγματεύσεις της αγοραπωλησίας. Στη συγκεκριμένη περίπτωση λαμβάνεται ποσοστό απομείωσης 10% για όσα συγκριτικά αφορούν προς πώληση ακίνητα.

Σημείωση: Για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως συγκριτικά, λαμβάνονται ως αληθείς οι πληροφορίες που αναγράφονται στις αγγελίες και στις πηγές πληροφοριών και δηλώνουμε ότι δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητο έλεγχο ταυτοποίησης των ακινήτων ούτε των χαρακτηριστικών τους. Για όσα στοιχεία τους δεν αναγράφονται, πραγματοποιούνται εύλογες παραδοχές για τις ανάγκες των υπολογισμών.



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Ακολουθεί ο πίνακας των υπολογισμών και αναγωγών:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ									
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			ΑΝΑΓΩΓΕΣ						
A/A	ΕΜΒΑΔΟΝ (m ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/m ²	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΩΛΗΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ €/ m ²
1	1.022,33	1.956,32	1,05	0,90	1,10	1,25	0,95	0,90	2.173,40
2	1.245,00	3.132,53	0,90	0,95	0,90	1,15	0,95	0,90	2.370,11
3	810,72	3.480,68	0,90	0,85	0,90	1,25	0,95	0,90	2.561,20
4	1.280,00	2.968,75	0,90	0,95	0,95	1,15	0,95	0,90	2.370,98
5	2.060,00	1.747,57	1,10	1,15	0,90	1,35	0,95	0,90	2.296,51
6	1.200,00	2.833,33	0,90	0,95	0,95	1,25	0,95	0,90	2.459,59
	1.269,68	2.686,53	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ						
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m2)									1.604,72
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)									3.806.339,02
ΚΟΣΤΟΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ (€)									-5.000,00
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)									3.801.339,02

Υπολειπόμενος Συντελεστής Δόμησης

Για την εκτίμηση της αξίας του υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης χρησιμοποιείται η μέθοδος υπολειμματικής αξίας.

Σύμφωνα με την μέθοδο υπολειμματικής αξίας υποθέτουμε σενάριο εξάντλησης της δυνατότητας δόμησης με επέκταση της μονοκατοικίας σε ισόγεια κάλυψη κατά 200m² και πώλησης του ακινήτου, με βασικές τις ακόλουθες παραδοχές:

- Αξία μονάδας πώλησης τμήματος επέκτασης κατοικίας: **4.250€/m²**
- Αμιγές κόστος κατασκευής κατοικίας **1.250€/m²** και συνολικό κόστος κατασκευής περί τα **1.500€/m²**
- Επιχειρηματικό όφελος: **15% επί της αξίας του αποπερατωμένου ακινήτου**

Λοιπά κόστη και παραδοχές λαμβάνονται όπως φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί, όπου υπολογίζεται η αγοραία αξία του υπολειπόμενου ΣΔ σε **400.000€, η οποία αντιστοιχεί σε αξία 800€/m² γης, η οποία κρίνεται εύλογη και σύμφωνη με τα πλαίσια της τοπικής αγοράς οικοπέδων της Εκάλης.**



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



ΑΕΙΑ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟΥ ΣΔ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΑΡΝΗΘΟΣ 10 ΣΤΗΝ ΕΚΑΛΗ				
<u>ΑΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (VALUE OF SCHEME)</u>				
	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (m2)	ΚΑΘΑΡΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (m2)	Euro / (m2)	Capital Value (Euro)
Ανωδομή (κύρια χρήση)	200,00	200,00	4.250	850.000,00
Αγοραία Αξία (Capital Value)	200,00	200,00		850.000,00
<u>ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (COSTS OF SCHEME)</u>				
<u>Κατασκευαστικό Κόστος (Building Costs)</u>	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (m2)		Euro / (m2)	Costs (Euros)
Ανωδομή (κύρια χρήση)	200,00		1.250	250.000,00
Κόστος Δόμησης	200,00			250.000,00
<u>Συμπληρωματικό Κόστος (Ancillary Costs)</u>				
<u>Επαγγελματικές Αμοιβές (Professional Fees)</u>	% of Build. & Ancillary			
Αδειοδότηση, Επίβλεψη, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πολ. Μηχανικός, Μηχανολόγος/ Ηλεκτρολόγος, Λοιποί Σύμβουλοι	6,00%			15.000
<u>Απρόβλεπτα (Contingencies)</u>	% of Total Costs			
	3,00%			7.950
Μερικό Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους				272.950
	@ (i%)		(n) Years	
<u>Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός (Short Term Finance)</u>	5,00%		1/4	3.350
<u>Αμοιβές Διαμεσολάβησης (Letting & Sale Fees)</u>	% of Capital Value			
Αμοιβή Διαμεσολάβησης	2,00%			17.000
Advertising & Marketing	1,00%			8.500
				25.500
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				301.800
<u>ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (RETURN FOR RISK AND PROFIT)</u>	% of Capital Value	% of Capital Invested		
	15,00%	18,17%		127.500
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ (TOTAL EXPECTED COSTS)				429.300
<u>ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΙΑ ΑΕΙΑ ΓΗΣ (RESIDUAL SITE VALUE)</u>				420.700
	(i%)		(n)	
P.V. of Euro 1 at (n) Years @ (i%)	3,00%		1/2	414.528
<u>Κόστος Αγοραπωλησίας (Acquisition Costs)</u>				
Μεσίτης	2,00%			8.291
Συμβολαιογράφος	1,00%			4.145
Δικηγόρος	0,50%			2.073
Σύνολο Κόστους Αγοραπωλησίας (Total Acquisition Costs)				14.508
ΑΕΙΑ ΥΠΟΛ. ΣΔ				400.000



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com



Συνολική αξία ακινήτου

Προκύπτει τελικά αξία ακινήτου ως το άθροισμα της αξίας της υφιστάμενης μονοκατοικίας και της αξίας του υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης:

3.801.339€ + 400.000€ ≈ **4.200.000€**, στρογγυλοποιημένη και η οποία κρίνεται ως εύλογη και βρίσκεται εντός των πλαισίων της τοπικής αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα (αξία μονάδας 2.617€/m² υφιστάμενης κατοικίας συμπεριλαμβανομένης της αξίας του υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης).

Ο ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
MSC REAL ESTATE
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΡ. ΚΑΤΣΟΣ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ-ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
MRICS, REV, MSc REAL ESTATE
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ
Email: dimitrioskatsos@yahoo.com

