



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΣΤΗ ΝΥΜΦΑΣΙΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ @ 31-12-2023

**NOVAL REIC**

Φεβρουάριος 2024

**GEOAXIS**

**GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ**

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα  
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού  
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258  
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009  
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)  
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41  
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης  
Σμύρνης 13B, Εύοσμος 562 24  
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης  
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01  
Τηλ. +30 2810 222929

**[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)**



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα  
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR  
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)  
[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

**Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.  
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023**

## Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

---

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

## Περιεχόμενα

---

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	9
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	11
4.0 Έρευνα Αγοράς	14
5.0 SWOT Analysis	18
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	19
7.0 Εκτίμηση Αξίας	20
Δηλώσεις	35
Παράρτημα	36
Φωτογραφίες	37
Παραδοχές Εκτίμησης	39
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	40
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	43
Πηγές Πληροφοριών	44

## Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Τρεις ημιτελείς μεζονέτες και αδόμητο γήπεδο
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δήμου Γορτυνίας Αρκαδίας
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Μας διαβεβαιώσατε ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στην υφιστάμενη κατάσταση από την προηγούμενη εκτίμηση μέχρι σήμερα.
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	<b>534.732,19€</b> (Πεντακόσιες Τριάντα Τέσσερις Χιλιάδες Επτακόσια Τριάντα Δύο € και Δεκαεννιά λεπτά)

## Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλίως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλίως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανόρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

# 1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

## Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 18 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

## Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν ένα συγκρότημα τριών ημιτελών μεζονετών συνολικής επιφάνειας 429,95τμ επί γηπέδου επιφάνειας 4.031,87τμ., και ένα αδόμητο όμορο γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ. που βρίσκονται επί αγροτικής οδού στη θέση 'Αστράς' Νυμφασίας της Δ.Ε. Βυτίνας, Δήμου Γορτυνίας της Π.Ε. Αρκαδίας.

## Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του κάθε ακινήτου.

## Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερα ακίνητα σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

## Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς<sup>(1)</sup> ορίζεται ως: *‘Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. <sup>(1)</sup> IFRS 13 Fair Value Measurement*

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

## Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

## Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

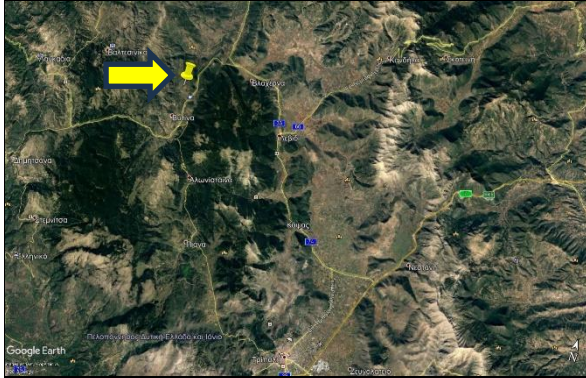
## Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.



## 2.0 Τοποθεσία

### Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

#### Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 37°41'48.38"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 22°11'2.50"Α

**Διοικητική Ένταξη:** Τα εκτιμώμενα ανήκουν διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας της Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας Περιφέρειας Πελοποννήσου.

**Θέση / Διεύθυνση:** Εντοπίζονται επί αγροτικής οδού στη θέση 'Αστράς' οικισμού Νυμφασίας.

**Οριοθέτηση / Αποστάσεις:** Απέχουν 400μ Βόρεια του οικισμού Νυμφασίας, 4χλμ. Βόρεια της Βυτίνας, 18χλμ. Δυτικά από το Λεβίδι και 1,5χλμ. Βορειοδυτικά της Επαρχιακής οδού Τριπόλεως-Ολυμπίας. Απέχουν επίσης 18χλμ. Βορειοδυτικά του Χιονοδρομικού Κέντρου του όρους Μαίναλο.

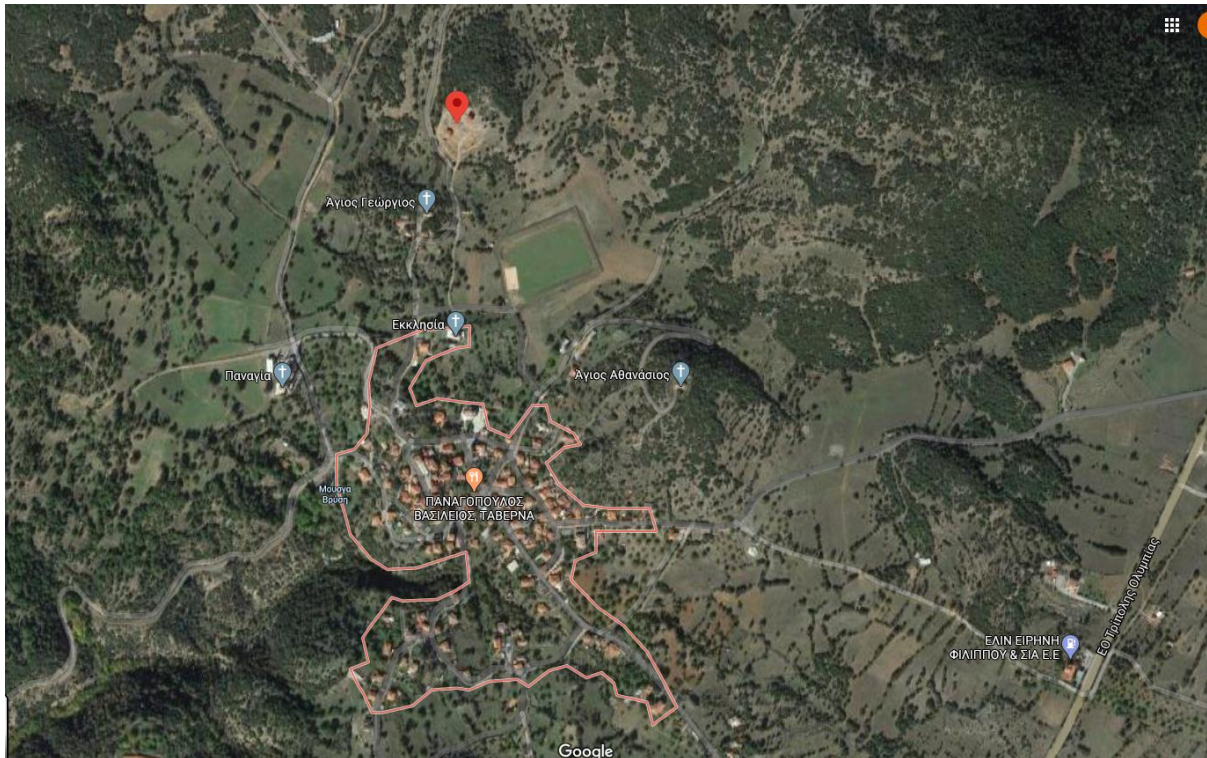
**Ευρύτερη Περιοχή:** Η ευρύτερη περιοχή αποτελείται από αδόμετα γήπεδα κατάλληλα για οικιστική εκμετάλλευση. Από πληθώρα οικιστικών χρήσεων φιλοξενεί ως επί το πλείστον εξοχικές κατοικίες, οι οποίες στη μεγάλη τους πλειονότητα εκμισθώνονται κατά την χειμερινή περίοδο με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η επαρχιακή οδός Τριπόλεως-Ολυμπίας αποτελεί το βασικό οδικό άξονα της ευρύτερης περιοχής διότι αφενός συνδέεται με την Εθνική Οδό Κορίνθου-Τριπόλεως αφετέρου λειτουργεί ως οδός σύνδεσης των διαφόρων ορεινών χωριών που βρίσκονται στις πλαγιές και τους πρόποδες του όρους Μαίναλο (Βυτίνα, Λεβίδι, Βλαχερνά, Αθωνίσαινα, Στεμνίτσα, Δημητσάνα).

**Θέση / Γειτονιά / Χρήστες:** Η Νυμφασία είναι τυπικό ορεινό χωριό της Αρκαδίας με πληθυσμό 80 περίπου μόνιμων κατοίκων, χτισμένη στους πρόποδες του όρους Μαίναλο σε υψόμετρο 840μ. στο Βορειοανατολικό άκρο του Δήμου Γορτυνίας. Λόγω της εγγύτητας της περιοχής στο Χιονοδρομικό Κέντρο και στη Βυτίνα -που αποτελεί το πιο δημοφιλέστερο ορεινό θέρετρο της Πελοποννήσου- η περιοχή παρουσιάζει καλή επισκεψιμότητα κατά τους χειμερινούς μήνες.

(+)  
Ευρύτερη περιοχή αναγνωρίσιμη για χειμερινό τουρισμό Πλησίον Χιονοδρομικού Κέντρου και Βυτίνας  
Πλησίον κεντρικού οδικού άξονα (Επ.Ο. Τριπόλεως-Ολυμπίας)

(-)  
Εκτός σχεδίου  
Μη οργανωμένη οικιστική αγορά  
Ελλειψείς υποδομές

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):



**Πρόσβαση:** Η πρόσβαση από/προς τη θέση του εκτιμώμενου ακινήτου επιτυγχάνεται με ΙΧ με χρήση της αγροτικής οδού η οποία καταλήγει στην πλατεία του χωριού της Νυμφασίας. Η θέση απέχει περίπου 3 ώρες από την Αθήνα και 1 ώρα από την Τρίπολη.

**Φυσικό Περιβάλλον:** Όσον αφορά στο φυσικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους καθώς η περιοχή είναι κατάφυτη με έλματα και καστανιές.

**Μελλοντικά Έργα:** Από τη σχετική έρευνα αγοράς δεν καταγράφηκε κάποιο μεγάλο δημόσιο ή ιδιωτικό έργο να έχει προγραμματιστεί στην ευρύτερη περιοχή που θα μπορούσε να επηρεάσει την εικόνα της κτηματαγοράς στο άμεσο μέλλον.

### 3.0 Περιγραφή Ακινήτου

Πρόκειται για συγκρότημα τριών ημιτελών κατοικιών (μεζονετών) συνολικής GBA=GLA επιφάνειας 429,95τμ που βρίσκονται εντός γηπέδου εμβαδού 4.031,87τμ (ΚΑΕΚ 031550503184/00/00) και για ένα αδόμητο όμορο προς τα Ανατολικά γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ (ΚΑΕΚ 031550503185/00/00) που βρίσκονται επί αγροτικής χωμάτινης οδού. Σε σχέση με την προηγούμενη εκτίμηση, μας προσκομίσθηκε αναλυτική παρουσίαση της εικόνας του συγκροτήματος όταν θα ολοκληρωθεί η κατασκευή του με φωτογραφικό υλικό. Ως αποπερατωμένο, το συγκρότημα θα αφορά σε τρεις (3) πολυτελείς κατοικίες έκαστη από τις οποίες θα ωφελείται από εξωτερική πισίνα 18τμ με διαμορφωμένο κήπο και υπαίθριους χώρους (καθιστικό, χώρο bbq, parking). Τα παραπάνω προκύπτουν από την παρουσίαση του ακινήτου (teaser).

Ακολουθεί δορυφορική φωτογραφία χωροθέτησης των εκτιμώμενων ακινήτων:



#### Περιγραφή Συγκροτήματος Μεζονετών

Το συγκρότημα των τριών κατοικιών (μεζονετών) είναι συνολικής επιφάνειας 429,95τμ.. Οι κατοικίες έχουν ανεγερθεί με την 25/2009 οικοδομική άδεια και έχουν επίσης υπαχθεί στους Ν. 3843/2010 & Ν.4178/2013 για τακτοποιήσεις αυθαιρέτων τμημάτων. Οι δύο κατοικίες αποτελούνται από υπόγειο και ισόγειο και η τρίτη αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και α όροφο.

Το γήπεδο επί του οποίου χωροθετούνται έχει επιφάνεια 4.031,87τμ., είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ακανόνιστου σχήματος και ιδιαιτέρως επικλινές από βορρά προς νότο, με βραχώδες έδαφος. Δεν είναι περιφραγμένο. Έχει πρόσωπο στα Δυτικά, Νοτιοδυτικά με αγροτικό δρόμο επί πλευράς 41,20μ. ο οποίος είναι χωμάτινος και μέτρια προσβάσιμος (νεροφαγώματα).

(+)

Πολυτελές συγκρότημα όταν θα ολοκληρωθεί  
Καλή θέα και φυσικό περιβάλλον  
Εμπορεύσιμες επιφάνειες  
Εξαιρετική αρχιτεκτονική  
Παροχές (πισίνα, bbq κ..λπ)

(-)

Ημιτελή κτίσματα  
Μέτρια πρόσβαση

Αναλυτικά τα επίπεδα και οι επιφάνειες της κάθε κατοικίας ξεχωριστά εμφανίζονται στους ακόλουθους πίνακες.

Σημειώνουμε ότι η ονομασία και η αρίθμηση κάθε κατοικίας έγινε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

### Κτίριο Α (3)

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙ-ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	55,65
			ΙΣΟΓΕΙΟ	55,65
			Α' ΟΡΟΦΟΣ	55,65
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	
<b>ΣΥΝΟΛΑ:</b>				<b>166,95</b>

### Κτίριο Β (2)

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙ-ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	43,76
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,99
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	65,75
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	
<b>ΣΥΝΟΛΑ:</b>				<b>131,50</b>

### Κτίριο Γ (1)

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	ΗΜΙ-ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	43,76
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,99
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	65,75
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	
<b>ΣΥΝΟΛΑ:</b>				<b>131,50</b>

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κατοικιών. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα τα κτίρια έχουν υπαχθεί στο Ν.3843/2010 με περαίωση διαδικασίας με αρ.πρωτ.70/17-1-2014 για το Κτίριο Α, 71/17-1-2014 για το Κτίριο Β & 72/27-5-2013 για το Κτίριο Γ. Τα κτίρια έχουν επίσης υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περάιωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3128524. Μας προσκομίσθηκαν οι ανωτέρω Δηλώσεις.

Επιπρόσθετα, για το ακίνητο έχει εκδοθεί η με α/α 762093/28-07-2023 (με ισχύ έως 31/12/2024) Άδεια Αναθεώρησης της Ο.Α. 25/2009 για αλληλαγή ιδιοκτήτη, επιβλέποντων μηχανικών και αποπεράτωση με νομιμοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 106 του Ν.4495/2017. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 694805/25-05-2023 πράξης προέγκρισης.

Τα κτίρια είναι ημιτελή σε ένα στάδιο κατασκευής 60%.

Οι εκτιμώμενες επιφάνειες αφορούν στις συνολικές (νόμιμες βάσει αδείας και τακτοποιημένες) και προκύπτουν από το ως άνω Διάγραμμα Κάλυψης και από δική σας έγγραφη ενημέρωση.

Η μέχρι τώρα γενική τεχνική περιγραφή των μεζονετών έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο Σκυρόδεμα, Πέτρα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Πέτρα
- Οροφή: Αυτοφερόμενη ξύλινη στέγη με επικάλυψη κεραμιδιών

### Αδόμητο Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ., Το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, αδόμητο, ακανόνιστου σχήματος και ιδιαίτερως επικλινές από βορρά προς νότο, με βραχώδες έδαφος. Δεν είναι περιφραγμένο. Έχει πρόσωπο στα Δυτικά, Νοτιοδυτικά με αγροτικό δρόμο επί πλευράς 5,00μ. ο οποίος είναι χωμάτινος και μέτρια προσβάσιμος (νεροφαγώματα).

(+)  
Εμπορεύσιμη επιφάνεια  
Καλή θέα  
Κατάλληλο για οικιστική  
εκμετάλλευση

(-)  
Ακανόνιστο σχήμα  
Μέτρια πρόσβαση

### Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας των ακινήτων. Τα εκτιμώμενα ακίνητα είναι κενά σε ημιτελή φάση.

### Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, ημερομηνίας Ιουνίου 2018 τα γήπεδα είναι εκτός σχεδίου και είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Οι γενικοί όροι δόμησης διέπονται από το ΦΕΚ 270/Δ'/31-5-85 & ΦΕΚ 308/Α'/31-12-2003 και έχουν ως εξής:

- Ελάχιστο Εμβαδόν: 4000τμ
- Ελάχιστο Πρόσωπο: 25μ
- Συντελεστής Δόμησης: 0,2
- Ποσοστό Κάλυψης: 10%
- Ύψος: 7,50μ. συν στέγη 1,20μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
- Απόσταση από όρια: 15,00μ

Η ανάληψη του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

## 4.0 Έρευνα Αγοράς

### Περιοχή Μελέτης

Αναμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής είναι η αναγνωρισιμότητα της ως τουριστικού χειμερινού προορισμού στην καρδιά της Πελοποννήσου σε κοντινή απόσταση από την πρωτεύουσα. Όσον αφορά στην Βυτίνα αποτελεί το κατ' εξοχήν χειμερινό θέρετρο, προσφέροντας στους επισκέπτες πολυτελή τουριστικά καταλύματα και μικρές ξενοδοχειακές μονάδες, σε απόσταση λίγων μόνο χιλιομέτρων από το Χιονοδρομικό Κέντρο του Μαινάθλου. Ιδιαίτερα σημαντικό στοιχείο είναι ότι η οικοδομική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή της ορεινής Αρκαδίας έχει δείξει σημάδια ανάκαμψης, μετά την πολυετή και παρατεταμένη αδράνεια των τελευταίων ετών, με ανέγερση οικοδομικών συγκροτημάτων με σκοπό την εκμετάλλευση και αξιοποίησή τους από τους ιδιοκτήτες με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Όλοι οι παραπάνω παράγοντες έχουν δημιουργήσει προσδοκίες περαιτέρω ανάπτυξης της τουριστικής υποδομής στην περιοχή. Δεδομένης της παραπάνω εικόνας οι ζητούμενες τιμές ακινήτων στην περιοχή φαίνονται σταθεροποιημένες τα τελευταία δύο χρόνια, παρόλο που δεν καταγράφονται ή δεν έχουν γίνει γνωστές δικαιοπραξίες πώλησης κατά το (ίδιο διάστημα). Άποψη μας είναι ότι η περιοχή φαίνεται μεσοπρόθεσμα να έχει εξασφαλίσει μια σχετική εμπορευσιμότητα κυρίως για κατοικίες καλών και ποιοτικών χαρακτηριστικών. Η είσοδος του εν λόγω συγκροτήματος θα αποτελέσει ένα από τα καλύτερα και ποιοτικότερα από άποψης προδιαγραφών συγκροτήματα της περιοχής.

### Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών/μεζονετών, διάμεσης επιφάνειας 158τμ είναι στα 2.107euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.791euro/τμ.

### Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με την εκτιμώμενη μεζονέτα-Κτίριο Α (3) επιφάνειας 166,95τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία/Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 20τμ.
- Ηλικία: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο αξιολογείται ως νεόδμητη πλήρως ολοκληρωμένη κατασκευή.
- Παροχές: Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης και αποθηκευτικών χώρων

- Εντός συγκροτήματος: Αξιολογείται αρνητικά ότι το ακίνητο δεν είναι αυτοτελές και ανεξάρτητο και βρίσκεται εντός συγκροτήματος.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για την μεζονέτα-Κτίριο A (3) επιφάνειας 166,95τμ. ως πλήρως κατασκευασμένη ανέρχεται σε **2.311,60euro/τμ**. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας για τα Κτίρια B (2) & Γ (1) λαμβάνεται ίση με αυτήν του Κτιρίου A (3).

### Μέθοδος Εισοδήματος- Μισθώσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης μονοκατοικιών/μεζονετών, διάμεσης επιφάνειας 118τμ είναι στα 5,03ευρο/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 4,53ευρο/τμ/μήνα.

### Μέθοδος Εισοδήματος- Μισθώσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών – Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με την εκτιμώμενη μεζονέτα-Κτίριο Α (3) επιφάνειας 166,95τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία/Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 20τμ.
- Ηλικία: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο αξιολογείται ως νεόδμητη πλήρως ολοκληρωμένη κατασκευή.
- Παροχές: Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης και αποθηκευτικών χώρων
- Εντός συγκροτήματος: Αξιολογείται αρνητικά ότι το ακίνητο δεν είναι αυτοτελές και ανεξάρτητο και βρίσκεται εντός συγκροτήματος.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για την μεζονέτα-Κτίριο Α (3) επιφάνειας 166,95τμ. ως πλήρως κατασκευασμένη ανέρχεται σε **9,44ευρο/τμ/μήνα**. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας για τα Κτίρια Β (2) & Γ (1) λαμβάνεται ίση με αυτήν του Κτιρίου Α (3).



### Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων, διάμεσης επιφάνειας 7.800τμ είναι στα 22,39euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 17,91euro/τμ.

### Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο επιφάνειας 4.163,76τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία/Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Γωνιακό/Διαμπερές: Αξιολογείται η ύπαρξη προσώπου σε δύο ή περισσότερους δρόμους
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 2.000τμ.
- Σχήμα/Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η πιθανή κλίση του γηπέδου.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το εκτιμώμενο αδόμητο γήπεδο των 4.163,76τμ, ανέρχεται σε **15,47euro/τμ**.

## 5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



## 6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

---

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap).

Επί των αξιών που προέκυψαν αφαιρέσαμε το απομένον κόστος ολοκλήρωσης της κατασκευής το οποίο κατόπιν ενημέρωσής μας είναι στα 1.130ευρο/τμ, με βάση το στάδιο κατασκευής που βρίσκονται σήμερα τα κτίρια.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

## 7.0 Εκτίμηση Αξίας

---

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των τριών ημιτελών μεζονετών και του αδόμπτου γηπέδου στη θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δ.Ε Βυτίνας του Δήμου Γορτυνίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **534.732,19€** (Πεντακόσιες Τριάντα Τέσσερις Χιλιάδες Επτακόσια Τριάντα Δύο € και Δεκαεννιά λεπτά)

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

- **Εκτιμώμενη Αξία 3 ημιτελών μεζονετών σε γήπεδο 4.031,87τμ: 470.310,57 €**,  
η οποία αναλύεται ως εξής:

**Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίων: 382.503,01€**

**Εκτιμώμενη Αξία Γης που αντιστοιχεί στα Κτίρια: 87.807,50€**

- **Εκτιμώμενη Αξία αδόμπτου γηπέδου 4.163,76τμ: 64.421,68€**

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

**32. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Περιοχή: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΚΤΙΡΙΟ Α (3)	4.031,87	166,95	<b>197.268,72</b>	<b>160.651,99</b>	<b>182.622,03</b>
ΚΤΙΡΙΟ Β (2)		131,50	<b>155.380,87</b>	<b>126.539,31</b>	<b>143.844,24</b>
ΚΤΙΡΙΟ Γ (1)		131,50	<b>155.380,87</b>	<b>126.539,31</b>	<b>143.844,24</b>

**429,95****Σύνολο:** **508.030,45** **413.730,60** **470.310,51**

1.093,87

€/τμ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	4.163,76	-	64.421,68	<b>64.421,68</b>

**Σύνολο:** **64.421,68** **64.421,68****ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 534.732,19****Σημειώσεις**

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία για το κτιριακό συγκρότημα προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Συγκριτική Μέθοδο και 40% στην Μέθοδο Εισοδήματος.

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

**32. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ**

Διεύθυνση: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)	ΑΞΙΑ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ (€)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
508.030,45	64.421,68	ERV ±10,00%
		Yield ±10,00%

		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Yield	5,78%	250.171,68	331.951,14	413.730,60
	5,25%	323.773,19	<b>413.730,60</b>	503.688,01
	4,73%	413.730,60	513.683,28	613.635,96

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
469.308,62	502.020,41	534.732,19
498.749,23	<b>534.732,19</b>	570.715,16
534.732,19	574.713,26	614.694,33

**32. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ**

Περιοχή: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΙΚΟΝΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
ΤΡΕΙΣ ΗΜΙΤΕΛΕΙΣ ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ	25/2009, Ν.3843/2010 & Ν.4178/2013	4.031,87	2009	ΚΤΙΡΙΟ Α (3)	ΥΠΟΓΕΙΟ - ΙΣΟΓΕΙΟ - ΟΡΟΦΟΣ	166,95	<b>182.622,03</b>	148.526,29	34.095,74
				ΚΤΙΡΙΟ Β (2)	ΥΠΟΓΕΙΟ - ΙΣΟΓΕΙΟ - ΟΡΟΦΟΣ	131,50	<b>143.844,24</b>	116.988,36	26.855,88
				ΚΤΙΡΙΟ Γ (1)	ΥΠΟΓΕΙΟ - ΙΣΟΓΕΙΟ - ΟΡΟΦΟΣ	131,50	<b>143.844,24</b>	116.988,36	26.855,88
<b>ΣΥΝΟΛΑ ΗΜΙΤΕΛΩΝ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ:</b>							<b>470.310,51</b>	<b>382.503,01</b>	<b>87.807,50</b>
ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	-	4.163,76	-	ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	-	-	<b>64.421,68</b>	-	<b>64.421,68</b>

**Συνολική Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία:****534.732,19****Συνολικός Διαχωρισμός Αξιών (Ημιτελείς μεζονέτες & αδόμητο γήπεδο)****382.503,01****152.229,18**

Κτίρια

Γη

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1695euro/τμ (2825 euro/τμ με ποσοστό 0,6 που είναι το στάδιο της υφιστάμενης κατάστασης) με ετήσια απαξίωση 3% από το έτος κατασκευής 2009 μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης).

**Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης Ζωής:** Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **52 χρόνια (52 = (66+2009) - 2023)**.

**32. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ**

Είδος: Τρεις ημιτελείς μεζονέτες

Περιοχή: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας

**Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος**

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

**Κτίριο Α (3)**

1	2	3	4	5	6	7
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, N.3843/2010 @ N.4178/2013	ΗΜΙ- ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	55,65	<b>2.311,60</b>	385.922,22
			ΙΣΟΓΕΙΟ	55,65		
			Α' ΟΡΟΦΟΣ	55,65		
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		

**ΣΥΝΟΛΑ: 166,95****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: 385.922,22**

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 188.653,50 8

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 197.268,72 (7)-(8)****Κτίριο Β (2)**

1	2	3	4	5	6	7
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, N.3843/2010 @ N.4178/2013	ΗΜΙ- ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	43,76	<b>2.311,60</b>	303.975,87
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,99		
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	65,75		
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		

**ΣΥΝΟΛΑ: 131,50****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: 303.975,87**

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 148.595,00 8

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 155.380,87 (7)-(8)****Κτίριο Γ (1)**

1	2	3	4	5	6	7
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, N.3843/2010 @ N.4178/2013	ΗΜΙ- ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	43,76	<b>2.311,60</b>	303.975,87
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1α	21,99		
			ΙΣΟΓΕΙΟ Ι1β	65,75		
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		

**ΣΥΝΟΛΑ: 131,50****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: 303.975,87**

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 148.595,00 8

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 155.380,87 (7)-(8)****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 508.030,45**



**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κατοικιών. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα τα κτίρια έχουν υπαχθεί στο Ν.3843/2010 με περαίωση διαδικασίας με αρ.πρωτ.70/17-1-2014 για το Κτίριο Α, 71/17-1-2014 για το Κτίριο Β & 72/27-5-2013 για το Κτίριο Γ. Τα κτίρια έχουν επίσης υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3128524. Μας προσκομίσθηκαν οι ανωτέρω Δηλώσεις.

Επιπρόσθετα, για το ακίνητο έχει εκδοθεί η με α/α 762093/28-07-2023 (με ισχύ έως 31/12/2024) Άδεια Αναθεώρησης της Ο.Α. 25/2009 για αλλαγή ιδιοκτήτη, επιβλεπόντων μηχανικών και αποπεράτωση με νομιμοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 106 του Ν.4495/2017. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 694805/25-05-2023 πράξης προέγκρισης.

**Ως αποπερατωμένο, το συγκρότημα θα αφορά σε τρεις (3) πολυτελείς κατοικίες έκαστη από τις οποίες θα ωφελείται από εξωτερική πισίνα 18τμ με διαμορφωμένο κήπο και υπαίθριους χώρους (καθιστικό, χώρο bbq, parking). Τα παραπάνω προκύπτουν από την παρουσίαση του ακινήτου (teaser).**

2. Τα κτίρια είναι ημιτελή σε ένα στάδιο κατασκευής 60%.

3. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

5. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες αφορούν στις συνολικές (νόμιμες βάσει αδείας και τακτοποιημένες) και προκύπτουν από το ως άνω Διάγραμμα Κάλυψης και από δική σας έγγραφη ενημέρωση.

6. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το Κτίριο Α (3) προέκυψε από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στους σχετικούς πίνακες. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος για τα Κτίρια Β & Γ λαμβάνεται ίση με αυτήν του Κτιρίου Α.

7. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του κάθε κτιρίου ως πλήρως αποπερατωμένου προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης επιφάνειας (στήλη 5) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 6).

8. Σύμφωνα με ενημέρωσή σας και από δική μας έρευνα το απομένον κόστος αποπεράτωσης υπολογίζεται σε ένα σύνολο ~485.000€ δηλ. στα 1.130euro/τμ, με βάση το στάδιο κατασκευής που βρίσκονται σήμερα τα κτίρια (περίπου στο 60% μιας ολοκληρωμένης κατασκευής με κόστος κατασκευής μονάδος 2.825euro/τμ).

**Παρατηρήσεις:**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις των Ν. 3842/2010 και 4178/2013 έχουν περαιωθεί και για το ακίνητο έχει εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχει υπόλοιπο σ.δ. στο γήπεδο των 4.031,87τμ.

**32. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ**

Είδος: Τρεις ημιτελείς μεζονέτες

Περιοχή: Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας, Δ.Ε. Βυτίνας Δήμου Γορτυνίας

**Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση**

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

**Κτίριο Α (3)**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕ Σ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΠΛΗΡΟ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, N.3843/2010 ⊗ N.4178/2013	ΗΜΙ-ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	55,65	9,44	97%	1.528,21	5,25%	349.305,49
			ΙΣΟΓΕΙΟ	55,65					
			Α' ΟΡΟΦΟΣ	55,65					
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ					

**ΣΥΝΟΛΑ: 166,95****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: 349.305,49**

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 188.653,50 11

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 160.651,99** (10)-(11)**Κτίριο Β (2)**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕ Σ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΠΛΗΡΟ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, N.3843/2010 ⊗ N.4178/2013	ΗΜΙ-ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	43,76	9,44	97%	1.203,71	5,25%	275.134,31
			ΙΣΟΓΕΙΟ 11α	21,99					
			ΙΣΟΓΕΙΟ 11β	65,75					
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ					

**ΣΥΝΟΛΑ: 131,50****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: 275.134,31**

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 148.595,00 11

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 126.539,31** (10)-(11)**Κτίριο Γ (1)**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕ Σ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΠΛΗΡΟ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
25/2009, N.3843/2010 ⊗ N.4178/2013	ΗΜΙ-ΤΕΛΕΣ	ΗΜΙΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	43,76	9,44	97%	1.203,71	5,25%	275.134,31
			ΙΣΟΓΕΙΟ 11α	21,99					
			ΙΣΟΓΕΙΟ 11β	65,75					
		ΠΙΣΙΝΑ 18τμ	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ					

**ΣΥΝΟΛΑ: 131,50****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΩΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ: 275.134,31**

ΑΠΟΜΕΝΟΝ ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro): 148.595,00 11

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro): 126.539,31** (10)-(11)**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 413.730,60**

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κατοικιών. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Επιπρόσθετα τα κτίρια έχουν υπαχθεί στο Ν.3843/2010 με περαίωση διαδικασίας με αρ.πρωτ.70/17-1-2014 για το Κτίριο Α, 71/17-1-2014 για το Κτίριο Β & 72/27-5-2013 για το Κτίριο Γ. Τα κτίρια έχουν επίσης υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3128524. Μας προσκομίσθηκαν οι ανωτέρω Δηλώσεις.

Επιπρόσθετα, για το ακίνητο έχει εκδοθεί η με α/α 762093/28-07-2023 (με ισχύ έως 31/12/2024) Άδεια Αναθεώρησης της Ο.Α. 25/2009 για αλλαγή ιδιοκτήτη, επιβλέποντων μηχανικών και αποπεράτωση με νομιμοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 106 του Ν.4495/2017. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος και το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 694805/25-05-2023 πράξης προέγκρισης.

**Ως αποπερατωμένο, το συγκρότημα θα αφορά σε τρεις (3) πολυτελείς κατοικίες έκαστη από τις οποίες θα ωφελείται από εξωτερική πισίνα 18τμ με διαμορφωμένο κήπο και υπαίθριους χώρους (καθιστικό, χώρο bbq, parking). Τα παραπάνω προκύπτουν από την παρουσίαση του ακινήτου (teaser).**

2. Τα κτίρια είναι ημιτελή σε ένα στάδιο κατασκευής 60%.

3. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.

5. Οι εκτιμώμενες επιφάνειες αφορούν στις συνοδικές (νόμιμες βάσει αδειάς και τακτοποιημένες) και προκύπτουν από το ως άνω Διάγραμμα Κάλυψης και από δική σας έγγραφη ενημέρωση.

6. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το Κτίριο Α (3) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις μεζονετών/μονοκατοικιών και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος για τα Κτίρια Β & Γ λαμβάνεται ίση με αυτήν του Κτιρίου Α.

7. Θεωρούμε μια μέση κενότητα της τάξης του 3% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

8. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδος (στήλη 6) με την ονομαστική επιφάνεια (στήλη 5) \* την πληρότητα (στήλη 7). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

9. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του κάθε κτιρίου ως πλήρως αποπερατωμένου προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 8) \* 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 9). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

11. Σύμφωνα με ενημέρωσή σας και από δική μας έρευνα το απομείνον κόστος αποπεράτωσης υπολογίζεται σε ένα σύνολο ~485.000€ δηλ. στα 1.130euro/τμ, με βάση το στάδιο κατασκευής που βρίσκονται σήμερα τα κτίρια (περίπου στο 60% μιας ολοκληρωμένης κατασκευής με κόστος κατασκευής μονάδος 2.825euro/τμ).

**Παρατηρήσεις:**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις των Ν. 3842/2010 και 4178/2013 έχουν περαιωθεί και για το ακίνητο έχει εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχει υπόλοιπο σ.δ. στο γήπεδο των 4.031,87τμ.

**32. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ**

Είδος: Αδόμητο Γήπεδο

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΘΕΣΗ 'ΑΣΤΡΑΣ' ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΡΤΙΟΘΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΜΒΑΔΟΥ 4.163,76τμ, ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 5,00μ. ΔΥΤΙΚΑ ΣΕ ΧΩΜΑΤΙΝΟ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΔΡΟΜΟ	4.163,76	<b>15,47</b>	64.421,68

<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 64.421,68</b>
--

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπου, ημερομηνίας Ιουνίου 2018.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
2	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 250τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, 6 Υ/Δ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, 3 ΤΖΑΚΙΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΜΕ PARKING, ΚΗΠΟ, ΘΕΑ.	16	1.000	250	650.000	2/11/2023
3	ΚΑΡΔΑΡΑΣ ΛΕΒΙΔΙ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΠΕΤΡΟΚΤΙΣΤΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 400τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΕΝΔ/ΔΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, BOILER, ΤΖΑΚΙ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΣΙΤΕΣ, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ, ΠΙΣΙΝΑ, ΓΚΑΖΟΝ, 2 PARKING, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	13	1.089	400	1.000.000	13/12/2023
5	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 102τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ, 2 Υ/Δ, ΣΑΛΟΝΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΤΖΑΚΙ, ΚΗΠΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, PARKING.	18	-	102	185.000	30/10/2023
6	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 300τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, 2 ΤΖΑΚΙΑ, ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΚΑΡΑΖ 30τμ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ, ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΘΙΣΤΙΚΟΥ ΜΕ ΒΒQ, ΓΚΑΖΟΝ/ΚΗΠΟΣ, ΕΚΚΛΗΣΙΑΚΙ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟ 2003	20	700	300	550.000	16/10/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 166,95τμ. ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟ ΥΠΟΓΕΙΟ-ΙΣΟΓΕΙΟ @ Α' ΟΡΟΦΟ, ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ 18τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΚΗΠΟ ΜΕ ΒΒQ, PARKING ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΑΣΤΡΑΣ' ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΩΣ ΠΛΗΡΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΗ.													
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ Α/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΘΕΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 20τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΠΑΡΟΧΕΣ (πισίνα, bbq)	ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
2.600,00	-15%	-10%	5%	0%	4,2%	15%	10%	-10%	0%	<b>2.476,43</b>	30%	742,93	
2.500,00	-15%	5%	5%	0%	11,7%	15%	10%	-10%	0%	<b>2.978,10</b>	30%	893,43	
1.813,73	-15%	-10%	5%	0%	-3,2%	20%	10%	-10%	0%	<b>1.674,56</b>	15%	251,18	
1.833,33	-15%	-10%	5%	0%	6,7%	20%	0%	-10%	0%	<b>1.696,24</b>	25%	424,06	

(Όλα τα νόμμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ επιφάνειας)

100%

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 2.311,60**

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

**Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία:** Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

**Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής:** Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

**Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα, πρόσβαση, επιφάνεια, ηλικία, παροχές, εντός συγκροτήματος, χρόνος αγγελίας):** Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξηγήσης αριθμητικών προσαρμογών.

**Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας:** Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

**Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών:** Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

**Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος:** Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ  
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ / ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ**

A / A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΞΥΛΙΝΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 90τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΜΕ ΘΕΑ, ΚΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΜΕ ΚΗΠΟ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ, ΜΕ ΘΕΑ.	15	-	90	300.000	3.333	13//12/2023	BEST ADVICE REAL ESTATE 2710221927	
2	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 250τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, 6 Υ/Δ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, 3 ΤΖΑΚΙΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΜΕ PARKING, ΚΗΠΟ, ΘΕΑ.	16	1.000	250	650.000	2.600	2/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6944546939	
3	ΚΑΡΔΑΡΑΣ ΛΕΒΙΔΙ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΠΕΤΡΟΚΤΙΣΤΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 400τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΕΝΔ/ΔΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, BOILER, ΤΖΑΚΙ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΣΙΤΕΣ, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ, ΠΙΣΙΝΑ, ΓΚΑΖΟΝ, 2 PARKING, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	13	1.089	400	1.000.000	2.500	13/12/2023	EKTASIS REAL ESTATE 6946047912	
4	ΑΣΤΡΟΣ ΒΟΡΕΙΑ ΚΥΝΟΥΡΙΑ	ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 105τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, 3 Υ/Δ, ΞΕΝΩΝΑΣ, ΣΑΛΟΝΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΜΠΑΛΚΟΝΙΑ ΜΕ ΩΡΑΙΑ ΘΕΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΤΖΑΚΙ, ΚΗΠΟΣ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, PARKING 33τμ	15	-	105	250.000	2.381	13/12/2023	ARGOLIDA REAL ESTATE 2752029340	
5	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 102τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ, 2 Υ/Δ, ΣΑΛΟΝΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΤΖΑΚΙ, ΚΗΠΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, PARKING.	18	-	102	185.000	1.814	30/10/2023	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
6	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 300τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, 2 ΤΖΑΚΙΑ, ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΚΑΡΑΖ 30τμ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ, ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΘΙΣΤΙΚΟΥ ΜΕ ΒΒΩ, ΓΚΑΖΟΝ/ΚΗΠΟΣ, ΕΚΚΛΗΣΑΚΙ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟ 2003	20	700	300	550.000	1.833	16/10/2023	PK REAL ESTATE 6945155592	
7	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ, ΚΕΝΤΡΟ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 120τμ, 3Υ/Δ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΤΖΑΚΙ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΘΕΑ, ΑΠΟΚΛ/ΚΗ ΧΡΗΣΗ ΚΗΠΟΥ 300τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ	3	1.700	120	185.000	1.542	13/12/2023	HK CAPITAL INVESTMENT S & Q REAL ESTATE 2111989816	
8	ΒΥΤΙΝΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 195τμ, 2Υ/Δ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΞΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΚΗΠΟΣ, Θ.Σ.	23 (ΑΝΑΚ. '10)	800	195	300.000	1.538	5/7/2023	GOLDEN HOME 2111041100	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 15 158 2.107

Μείωση 15% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.791**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
1	ΛΕΩΝΙΔΙΟ ΠΟΥΛΙΘΡΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 150τμ, ΝΕΟΔΜΗΤΗ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α, 3 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΕΣ. ΣΚΑΛΑ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΘΕΑ ΒΟΥΝΟ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΑ, PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ.	13	2.000	150	1.200	20/6/2023
2	ΑΡΚΑΔΙΑ Β. ΚΥΝΟΥΡΙΑ, ΠΑΡΑΛΙΟ ΑΣΤΡΟΣ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 115τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, 2 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΠΑΡΚΙΝΓΚ, ΑΠΟΘΚΗ, PLAYROOM, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ.	13	-	115	750	3/12/2023
3	ΚΛΕΙΤΟΡΙΑ Δ. ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ ΒΑΛΤΕΣΙΝΙΚΟ	ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 330τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, 6 Υ/Δ, 8 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ Θ/ΝΣΗ, ΤΖΑΚΙ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, Θ/Σ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	15	310	330	1.670	15/11/2023

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ:** ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 166,95τμ. ΑΠΟΤΕΛΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟ ΥΠΟΓΕΙΟ-ΙΣΟΓΕΙΟ & Α' ΟΡΟΦΟ, ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ 18τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΚΗΠΟ ΜΕ ΒΒQ, PARKING ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΑΣΤΡΑΣ' ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΩΣ ΠΛΗΡΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΗ.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΘΕΑ	ΠΡΟΣ-ΒΑΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 20τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΠΑΡΟΧΕΣ (πισίνα, bbq)	ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
8,00	-10%	10%	15%	0%	-1%	15%	20%	-10%	0%	11,22	35%	3,93
6,52	-10%	5%	10%	0%	-3%	15%	20%	0%	0%	9,11	35%	3,19
5,06	-10%	10%	15%	0%	8%	15%	20%	-10%	0%	7,74	30%	2,32

(Όλα τα νόμμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζον ευρο/τμ/μήνα)

100%

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα): 9,44**

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

**Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία:** Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

**Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής:** Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.




**Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα, πρόσβαση, επιφάνεια, ηλικία, παροχές, εντός συγκροτήματος, χρόνος αγγελίας):** Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

**Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας:** Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

**Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών:** Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

**Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας:** Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ / ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro /τμ / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΣ
1	ΛΕΩΝΙΔΙΟ ΠΟΥΛΙΘΡΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 150τμ, ΝΕΟΔΜΗΤΗ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α, 3 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΕΣ. ΣΚΑΛΑ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΘΕΑ ΒΟΥΝΟ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΑ, PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ.	13	2.000	150	1.200	8,00	20/6/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
2	ΑΡΚΑΔΙΑ Β. ΚΥΝΟΥΡΙΑ, ΠΑΡΑΛΙΟ ΑΣΤΡΟΣ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 115τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, 2 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ, ΠΑΡΚΙΝΓΚ, ΑΠΟΘΗΚΗ, PLAYROOM, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ.	13	-	115	750	6,52	3/12/2023	ESTATE VALUE GOUTZIOULIS 6974397653	
3	ΚΛΕΙΤΟΡΙΑ Δ. ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ ΒΑΛΤΕΣΙΝΙΚΟ	ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 330τμ, 3 ΕΠΙΠΕΔΑ, 6 Υ/Δ, 8 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ Θ/ΝΣΗ, ΤΖΑΚΙ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, Θ/Σ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	15	310	330	1.670	5,06	15/11/2023	EKTASIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ 6946047912	
4	ΔΑΦΝΗ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ	ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 60τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΑ, 2 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, ΤΖΑΚΙ, ΕΝ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	70 (ΑΝΑΚ. '10)	-	60	300	5,00	13/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6976157917	
5	ΑΡΚΑΔΙΑ Β. ΚΥΝΟΥΡΙΑ	ΠΕΤΡΙΝΗ ΜΕΖΟΝΕΤΑ 120τμ, ΣΕ ΥΨΟΜΕΤΡΟ 650μ., 2 ΕΠΙΠΕΔΑ, 3 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤ. ΨΥΞΗ-Θ/ΝΣΗ, Θ/Σ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΗ ΠΙΣΙΝΑ	14	4.000	120	500	4,17	16/10/2023	ΑΡΚΑΔΙΑ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ 2755051645	
6	ΛΕΩΝΙΔΙΟ ΚΥΝΟΥΡΙΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 105τμ, ΔΥΟ ΑΥΤΟΝΟΜΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ, ΚΑΘΙΣΤΙΚΟ, ΤΖΑΚΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ.	43 (ΑΝΑΚ. '10)	645	105	370	3,52	19/9/2023	ΑΡΚΑΣ 6977411004	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 14 118 5,03

Μείωση 10% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **4,53**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.



## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 4.163,76τμ, ΑΚΑΝΟΝΙΣΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 5.00μ ΔΥΤΙΚΑ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΜΑΤΙΝΟ ΔΡΟΜΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ 'ΑΣΤΡΑΣ' ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ Δ.Ε. ΒΥΤΙΝΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΟΡΤΥΝΙΑΣ										
						ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποι-ήσης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ / ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΠΡΟΣ-ΒΑΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 2000τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
4	ΒΥΤΙΝΑ ΠΕΡΙΞ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 15.000τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΑΝΟΡΑΜΙΚΗ ΘΕΑ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΘΕΣΗ	15.000	350.000	24/11/2023	23,33	-20%	-10%	0%	-10%	5,4%	0%	0%	15,94	20%	3,19
5	ΜΕΤΑΞΥ ΒΥΤΙΝΑΣ & ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 6.700τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΣ.	6.700	150.000	28/2/2023	22,39	-20%	-10%	0%	0%	1,3%	0%	-5%	15,51	40%	6,20
6	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 4.200τμ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 100μ, ΔΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΣ, ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ	4.200	80.000	14/2/2023	19,05	-20%	5%	0%	0%	0,0%	0%	-5%	15,20	40%	6,08

(Όλα τα νόμμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζονται euro/τμ)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 15,47

**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

**Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία:** Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

**Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής:** Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

**Λοιπές Προσαρμογές (θέση, γωνιακό/διαμπερές, πρόσβαση, επιφάνεια, σχήμα / κλίση, χρόνος αγγελίας):** Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

**Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας Πώλησης:** Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής Ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

**Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών:** Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

**Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας:** Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

## ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΒΥΤΙΝΑ ΕΠΙ Ε.Ο. ΤΡΙΠΟΛΕΩΣ- ΟΛΥΜΠΙΑΣ (1x7μ ΒΔ ΑΠΟ ΠΛΑΤΕΙΑ)	ΓΗΠΕΔΟ 7.800τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 167μ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΙΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Η΄ΑΛΛΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ,	7.800	300.000	38,46	2/11/2023	NEW DEAL 2103390500	
2	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 10.500τμ, ΜΕ ΤΜΗΜΑ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ, ΠΑΝΟΡΑΜΙΚΗ ΘΕΑ, ΙΔΑΝΙΚΟ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ	10.500	330.000	31,43	5/10/2023	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
3	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 11.000τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΡΟΣΩΠΟ 170μ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΔΡΟΜΟ, ΒΑΘΟΣ 60μ, ΣΕ ΛΟΦΟ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ	11.000	330.000	30,00	5/10/2023	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
4	ΒΥΤΙΝΑ ΠΕΡΙΞ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 15.000τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΑΝΟΡΑΜΙΚΗ ΘΕΑ, ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΘΕΣΗ	15.000	350.000	23,33	24/11/2023	DENARO REAL ESTATE 2106640430	
5	ΜΕΤΑΞΥ ΒΥΤΙΝΑΣ @ ΝΥΜΦΑΣΙΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 6.700τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΣ.	6.700	150.000	22,39	28/2/2023	EKTASIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤ ΙΚΗ 6946047912	
6	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 4.200τμ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ 100μ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΣ, ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ	4.200	80.000	19,05	14/2/2023	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
7	ΒΥΤΙΝΑ	ΓΗΠΕΔΟ 8.750τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΘΕΑ ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	8.750	150.000	17,14	28/2/2023	EKTASIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤ ΙΚΗ 6946047912	
8	ΚΑΡΔΑΡΑΣ ΛΕΒΙΔΙ	ΓΗΠΕΔΟ 5.200τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΡΟΣΩΠΟ 42μ ΣΕ ΑΣΦΑΛΤΟ, ΑΜΦΙΘΕΑΤΡΙΚΟ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ, ΠΑΝΟΡΑΜΙΚΗ ΘΕΑ	5.200	80.000	15,38	5/10/2023	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	
9	ΚΑΨΑΣ Δ. ΜΑΝΤΙΝΕΙΑΣ ΕΠΙ Ε.Ο. ΤΡΙΠΟΛΗΣ- ΠΥΡΓΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 4.000τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΠΡΟΣΩΠΟ 58μ. ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΚΑΙ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ, ΜΕ ΠΗΓΑΔΙ	4.000	60.000	15,00	5/10/2023	OMEGA REAL ESTATE 2710227070	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 7.800 22,39

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **17,91**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

## Δηλώσεις

### Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλιά και συνυπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενέργησε ο Κος Γιάννης Ξυλιάς.

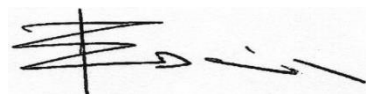
### Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

**Για την Geoaxis property & valuation services,**

**Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS**




**Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS**

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



**Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV**

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



## Παράρτημα

---

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

**Φωτογραφίες** (από προηγούμενη αυτοψία)



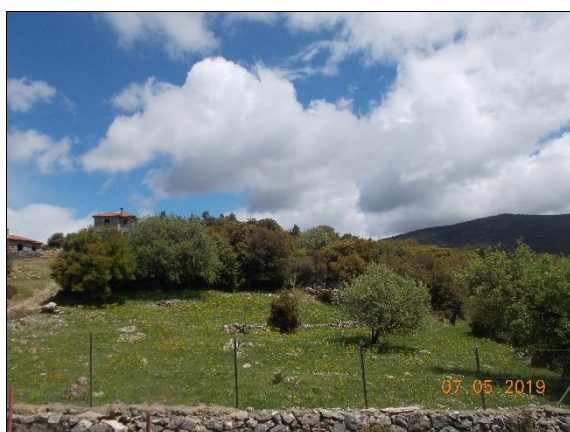
Εξωτερική άποψη των μεζονετών



Άποψη οδού πρόσβασης



Εσωτερική άποψη μεζονετών

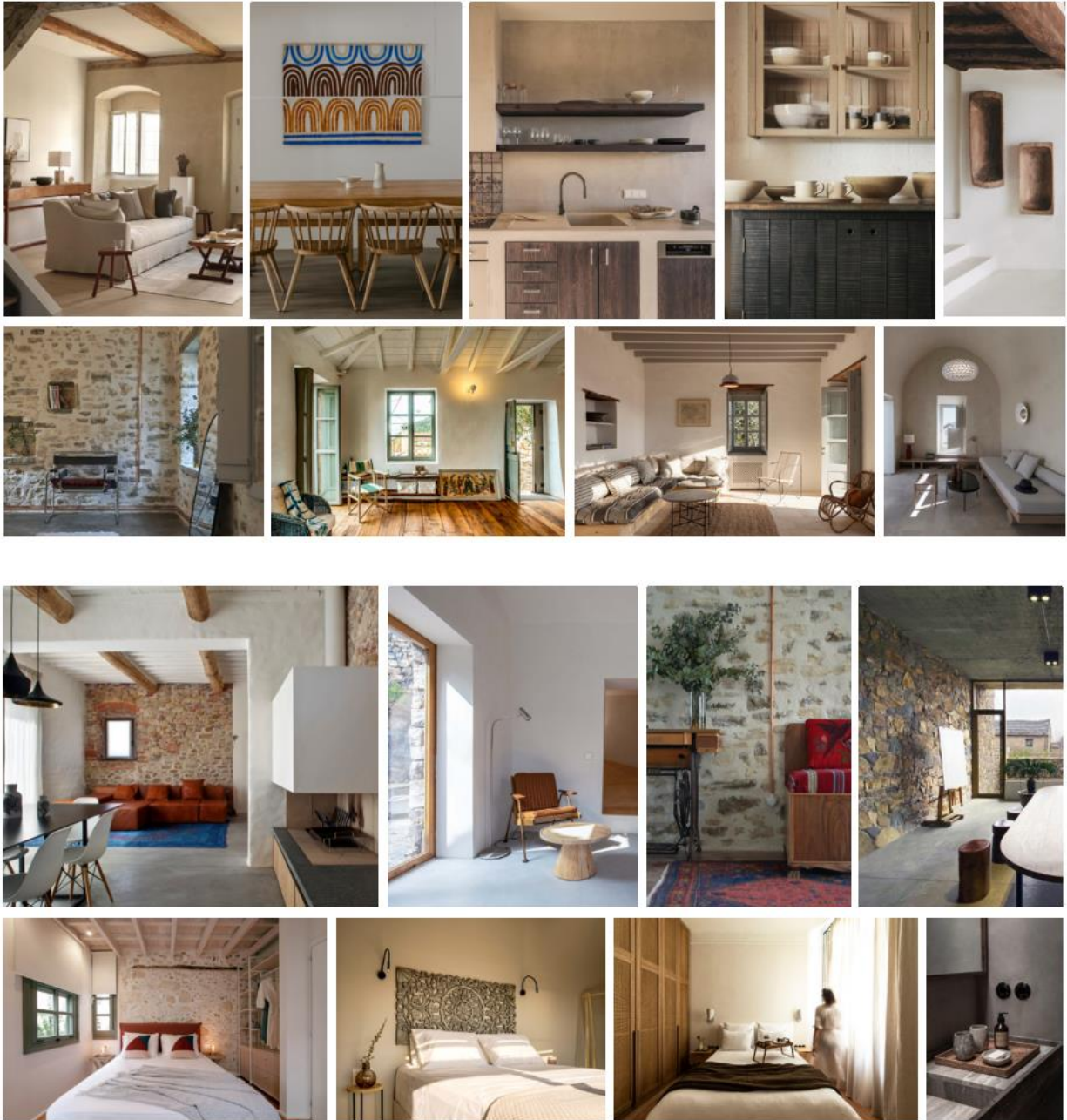


Άποψη του αδόμητου γηπέδου



Άποψη της θέας από τον περιβάλλοντα χώρο

**Φωτογραφίες** (ολοκληρωμένη κατασκευή από παρουσίαση εταιρείας)



## Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι οι μεζονέτες βρίσκονται σε ένα στάδιο κατασκευής περίπου 60% μιας ολοκληρωμένης.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης έκαστη μεζονέτα είναι κενή, ελεύθερη μίσθωσης και προς διάθεση. Σχετικά με το αδόμενο γήπεδο, η εκτίμηση αφορά σε χέρσο, αδόμενο γήπεδο έτοιμο προς οποιαδήποτε νόμιμη αξιοποίηση κατά την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία, δίχως ιδιοκτησιακά, νομικά, πολεοδομικά ή άλλα προβλήματα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις των Ν. 3842/2010 και 4178/2013 έχουν περαιωθεί και για το ακίνητο έχει εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

## Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

### Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

### Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλης από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1<sup>ο</sup> επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

### Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται άπιθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

### **Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2.**

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9<sup>th</sup> edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.



## Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση της Αξίας, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε κάποια τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε τελικά σε ζητούμενες τιμές και σε γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα. Στις ζητούμενες τιμές διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

## Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι εφαρμόστηκε και μια μέση κενότητα της τάξης του 3% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

## Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

**Ακίνητο:** Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η 'επενδυτική ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τσιμισκή Θεσσαλονίκης), ή

ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης και καθορίζουν τελικά τον επιθυμητό ετήσιο συντελεστή απόδοσης του.

#### Εκτιμώμενο

Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε συντελεστή απόδοσης **5,25%**. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

## Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωνών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη Ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, ο μεσοσταθμισμένος μέσος όρος υπολειπόμενων ετών ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκε σε **52 χρόνια (52 = (66+2009) - 2023)**.

## Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που έχουμε παραλάβει στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Αντίγραφα του στελέχους της με αρ. 25/2009 οικοδομικής αδείας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Βυτίνας
- Κατόψεις όρων των επιπέδων υφιστάμενης κατάστασης του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας Νοεμβρίου 2015
- Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3128524 για τις τρεις κατοικίες
- Αντίγραφα Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.3843/2010 για τις τρεις κατοικίες
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας Ιουνίου 2018
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 για το αδόμητο του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας 29/10/2018
- Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 για τις τρεις κατοικίες του Πολιτικού Μηχανικού Χρονόπουλου Χαραλάμπους ημερομηνίας 29/10/2018
- Αντίγραφο συμβολαίου με αρ. 6269/30-12-2015 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεώργη
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου.
- Αναθεώρηση της 25/2009 ΟΑ με α/α 762093/28-07-2023 (με ισχύ έως 31/12/2024)
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της με α/α 694805/25-05-2023 πράξης προέγκρισης.
- Ψηφιακή παρουσίαση ακινήτου ως αποπερατωμένο (teaser)
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

# GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: [info@geoaxis.gr](mailto:info@geoaxis.gr)

[www.geoaxis.gr](http://www.geoaxis.gr)