

ΚΑΡΤΣΑΓΚΟΥΛΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ - ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αρ. Μητρώου 227



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ
ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 30/10/2016

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

Λ. Μεσογείων 415-417, Αγία Παρασκευή Τ.Κ. 153 42

Υπόψη Κυρίου Δημάρχου

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2016

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΠΡΩΗΝ ΒΙΛΑ ΙΟΛΑ)**

Αξιότιμε Κύριε Δήμαρχε,

Κατόπιν της με αριθμό 426 απόφασης ανάθεσης, με αρ. πρωτοκόλλου 35808/17-11-2016 προχώρησα στην εκτίμηση του ακινήτου, λειτουργώντας ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής, εφαρμόζοντας τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012). Με βάση την μελέτη εκτίμησης που επισυνάπτεται παρακάτω, η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία του ακινήτου στο Κοντόπευκο Αγίας Παρασκευής, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30^η Οκτωβρίου 2016, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **3.400.000€** (Τρία Εκατομμύρια Τετρακόσιες Χιλιάδες €).

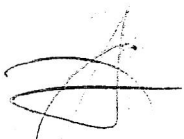
Η εκτίμηση υπογράφεται από εμένα τον Καρτσαγκούλη Χαράλαμπο, ΑΤΜ Ε.Μ.Π., Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227) με επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για τη διενέργεια της εκτίμησης. Δηλώνω ότι δεν έχω πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δΟΣΟΛΗΨΙΑ αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο.

Με εκτίμηση,

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΑΡΤΣΑΓΚΟΥΛΗΣ
ΑΤΜ ΕΜΠ - ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡ. ΜΗΤΡ. 100448
ΑΡΧ. ΧΡΥΣ. ΑΘΗΝΩΝ 3 & ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ Τ.Κ. 143 42
ΑΦΜ: 111899610 - ΔΟΥ: ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
ΤΗΛ.: 6933107700

Χαράλαμπος Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)



Περιεχόμενα

1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης.....	3
2. Περιγραφές Ακινήτου.....	9
3. Έρευνα Αγοράς.....	12
4. Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας.....	15
5. Φωτογραφίες.....	20



1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Σκοπός – Αντικείμενο Εκτίμησης – Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι για πιθανή αγορά του ακινήτου από πλευράς Δήμου.

Σύμφωνα με όλα τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ένα οικοπέδο επιφάνειας 6.687,18τμ που φιλοξενεί ένα διώροφο με υπόγειο, διατηρητέο εγκαταλελειμμένο κτίσμα (βίλα Ιόλα), συνολικής επιφάνειας 1.751,37τμ, που χωροθετείται επί των οδών Δημοκρατίας 6-8, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου, στο Ο.Τ. 278, στην περιοχή Κοντόπευο Αγίας Παρασκευής Αττικής.

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο την 30^η Οκτωβρίου 2016.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα & Τύπος Ακινήτου

Η εκτίμηση αφορά στο δικαίωμα 100% πλήρους κυριότητας του ακινήτου στην παρούσα κατάσταση του, ως ελεύθερο στην αγορά.

Παραδοχές Εκτίμησης

Σημαντικές Παραδοχές

Η εκτίμηση βασίζεται εξολοκλήρου στα στοιχεία που μου προσκομίσατε, τόσο όσον αφορά στις επιφάνειες οικοπέδου και κτίσματος όσο και όσον αφορά στο πολεοδομικό καθεστώς του οικοπέδου και στα τεχνικά λοιπά στοιχεία του κτίσματος. Δεν προέβην σε κανενός είδους τεχνικό ή νομικό έλεγχο.

Το κτίριο θεωρήθηκε διατηρητέο ιστορικό μνημείο σύμφωνα την υπ'αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2045/34499 /22-7-1998 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 840/Β//12-8-1998 και οι επιφάνειες του νομίμως υφιστάμενες.

Το οικοπέδο θεωρήθηκε χαρακτηρισμένο ως Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων σύμφωνα με το από 10-08-2000 Π.Δ. που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000.

Επιπλέον Παραδοχές

Θεωρήθηκε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (δεν προσκομίσθηκαν) υπάρχουν, είναι έγκυροι και ισχυροί και το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν προχώρησα σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζεται πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.

Θεωρήθηκε ότι όλα τα εμπειρηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός μετά από εργασίες ανακαίνισης δύναται να λειτουργήσουν κανονικά.

Θεωρήθηκε 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 τα κτίρια επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.

Θεωρήθηκε ότι το έδαφος και τα κτίρια δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).

Θεωρήθηκε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

Δεν προχώρησα σε κανενός είδους αποτύπωση ή επιμέτρηση επιφανειών και βασίστηκα εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που προσκομίσθηκαν από εσάς.

Δεν εφαρμόστηκαν διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογιστούν τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος μεταξύ επίσημα εγκεκριμένων στοιχείων (δεν προσκομίσθηκαν όλα) και υφιστάμενης κατάστασης. Θεωρήθηκε δίχως κανενός είδους έλεγχο ότι τα μεν κτίρια έχουν κατασκευασθεί νόμιμα και σύμφωνα με τους κανόνες της οικοδομικής επιστήμης και νομοθεσίας, το δε γήπεδο δεν βρίσκεται υπό καθεστώς απαλλοτριώσεων, εισφορών σε γη κλπ, και είναι χαρακτηρισμένο για τη φιλοξενία αποκλειστικά και μόνο κτιρίων πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Από πολεοδομικής πλευράς οι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες θεωρείται ότι δύναται να τακτοποιηθούν / νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία. Από εκτιμητικής πλευράς έχουν εκτιμηθεί κανονικά και πλήρως όλες οι επιφάνειες καθώς δεν εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής σε τυχόν τμήματα ή άλλες επιφάνειες που κατασκευάστηκαν άνευ αδειών ή έχουν αλλάξει χρήση, και ούτε γνωμοδοτώ περί δυνατότητας νομιμοποίησης / τακτοποίησης πιθανών

παραβάσεων, ούτε περί πιθανού κόστους αυτών των διαδικασιών με βάση την τρέχουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται βεβαίωση μηχανικού περί νομιμότητας.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρώ το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εκτιμητικά Πρότυπα

Η εκτίμηση είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2016). Σημειώνω ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

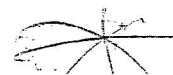
Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα του 2016 (EVS 2016) ορίζεται ως: 'Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση'.

Σύμφωνα με τον ορισμό της, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από εμένα ο οποίος δηλώνω ότι διαθέτω επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργώ ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων από πλευράς μου για την ανάληψη του έργου.



Αυτοψία

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με επιτόπου αυτοψία την 04^η Νοεμβρίου 2016.

Πηγές Πληροφοριών

Δεν μπορώ να αποδεχθώ ευθύνη για τυχών λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μου παραχωρήθηκαν. Αναλυτικά οι πηγές της εκτίμησης είναι οι κάτωθι:

- Αντίγραφο μη εγκεκριμένου Τοπογραφικού Διαγράμματος ημερομηνίας Μαρτίου 2011.
- Αντίγραφα θεωρημένων από την πολεοδομία σχεδίων κατόψεων ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2000.
- Αντίγραφο ανεπίσημου εγγράφου της Προϊσταμένης Τμήματος Αστικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών ημερομηνίας 07-11-2016.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Δεδομένης της ειδικής φύσης του εκτιμώμενου ακινήτου που αφορά σε διατηρητέο κτίριο ιστορικό μνημείο το οποίο είναι εγκαταλελειμμένο, ερειπωμένο και λεηλατημένο, εντός οικοπέδου που έχει χαρακτηριστεί ως Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων, με μη δυνατότητα φιλοξενίας άλλης χρήσης και δεδομένου ότι δεν υπάρχει ενεργή αγορά για αντίστοιχα ακίνητα, εφαρμόστηκε η Μέθοδος του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης για το κτίριο, στην αξία του οποίου προστέθηκε η αγοραία αξία του οικοπέδου ως αδόμητου, με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου.

Εφαρμογή Μεθόδου Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης για το κτίριο

Η μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα χρησιμοποιείται όταν δεν υπάρχει ενεργή αγορά πωλήσεων ή μισθώσεων ή όταν τα κτίρια είναι ειδικής φύσης. Έτσι υπολογίστηκε το κόστος κατασκευής στην υπάρχουσα κατάσταση του κτιρίου (λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές κατασκευής και τις φθορές που έχει υποστεί) καθώς και των διαμορφώσεων – βελτιώσεων του περιβάλλοντος χώρου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης (Οκτώβριος 2016) Στο κόστος αντικατάστασης αθροίστηκε η αξία του οικοπέδου η οποία υπολογίστηκε με τη Συγκριτική Μέθοδο με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε



για οικοπέδα στην περιοχή αντίστοιχου Σ.Δ. και εφαρμόζοντας σχετικές προσαρμογές λόγω ειδικών ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου οικοπέδου.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου για το οικοπέδο

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 Αγοραίας αξίας του οικοπέδου, η βασική επιδίωξη ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή και κατά το τρέχον χρονικό διάστημα της εκτίμησης, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζονταν τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Όμως εξαιτίας των γεγονότων ότι:

- Η αγορά είναι ιδιαίτερα παγωμένη σχεδόν για κάθε είδους δικαιοπραξία εδώ και τρία χρόνια περίπου με αποτέλεσμα η έρευνα αγοράς μας να μην οδηγήσει σε συγκεκριμένες δικαιοπραξίες,
- Οι αξίες που καταγράφονται στα (παλαιότερα) συμβόλαια είναι συνήθως οι αντικειμενικές παρά οι πραγματικές-εμπορικές,
- Δεν υπάρχει διαφάνεια στην αγορά και δεν δημοσιεύονται δείκτες ακίνητης περιουσίας,
- Δεν υπάρχουν στην περιοχή και ευρύτερα στην αγορά αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων που έχουν χαρακτηριστεί ως Κέντρα Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων,

η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για οικοπέδα με ίδιο Σ.Δ. (1,0) στην περιοχή. Στον μέσο όρο που προέκυψε από την έρευνα διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές λόγω ειδικών ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου οικοπέδου,, αφού μειώθηκε ο μέσος όρος εξ αρχής κατά 20% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση.



Αστάθεια Αγοράς Ακινήτων

Η συνεχόμενη και εντεινόμενη μακροοικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση στη χώρα μας έχει οδηγήσει σε μια πρωτόγνωρη κρίση εμπιστοσύνης και στην αγορά ακινήτων. Κάτω από τέτοιες συνθήκες, οι οποίες είναι άγνωστο πότε θα ομαλοποιηθούν πλήρως, η εκτίμηση της αξίας ακινήτου αποκτά μια επιπρόσθετη δυσκολία καθώς φαίνεται ότι εμπεριέχει σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας, η οποία (αβεβαιότητα) δεν είναι μετρήσιμη. Παρόλα αυτά, σημειώνω ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν. Υπό αυτό το πρίσμα, η εδώ εκτιμώμενη αξία υποστηρίζεται επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση όμως διατηρώ το δικαίωμα να τροποποιήσω την εκτιμώμενη αξία εάν αλλάξουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

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 τον συντάκτη της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Με εκτίμηση,

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΑΡΤΣΑΓΚΟΥΛΗΣ
ΑΤΜ ΕΜΠ - ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡ. ΜΗΤΡ. 100448
ΑΡΧ. ΧΡΥΣ. ΑΘΗΝΩΝ 3 & ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ Τ.Κ. 143 42
ΑΦΜ: 111899610 - ΔΟΥ: ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
ΤΗΛ.: 6933107700

Χαράλαμπος Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)

2. Περιγραφές Ακινήτου

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση

Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αγίας Παρασκευής και εντοπίζεται στο Ο.Τ. 278 στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας 6-8, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου, στην περιοχή 'Κοντόπευκο' Αγίας Παρασκευής. Χωροθετείται σε μια απόσταση 1χλμ περίπου Βορειοδυτικά του κόμβου "Σταυρός" Αγίας Παρασκευής, 500μ Βόρεια του άξονα της Λ. Μεσογείων, 200μ Δυτικά της οδού Αλ. Παναγούλη 850μ Βορειοανατολικά του ραδιομεγάρου της ΕΡΤ και 700μ Νοτιοδυτικά του άξονα της Λ. Δουκίσσης Πλακεντίας, του ομώνυμου σταθμού Μετρό και του κόμβου της Αττικής Οδού. Το Ο.Τ. πέραν των οδών Δημοκρατίας, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου ολοκληρώνεται με την οδό Άγγελου Σικελιανού. Οι παραπάνω οδοί αποτελούν τοπικής σημασίας οδούς της περιοχής, με καθαρά οικιστικές χρήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο σε τριώροφες και τετράωροφες πολυκατοικίες μέσης ηλικίας κατασκευής. Εμπορικές χρήσεις συναντώνται επί του άξονα της Λ. Μεσογείων. Λόγω της ανοικοδόμησης της περιοχής τα ελεύθερα οικοπέδα προς διάθεση είναι σχετικά λίγα και μικρά στην επιφάνεια. Η πρόσβαση του ακινήτου χαρακτηρίζεται ως καλή αφού μπορεί να πραγματοποιηθεί με χρήση κατά κύριο λόγο της Λ. Μεσογείων και εν συνέχεια μέσω των οδών Αγίας Τριάδος και Δημοκρατίας καθώς και μέσω της οδού Αλ. Παναγούλη και εν συνέχεια της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης. Επί της Λ. Μεσογείων στο ύψος του εκτιμώμενου καταγράφηκαν στάσεις αστικής συγκοινωνίας. Από πλευράς πρόσβασης με μέσο σταθερής τροχιάς ο πλησιέστερος σταθμός Μετρό είναι της Δουκίσσης Πλακεντίας στα 700μ . Ο σταθμός Μετρό Αγίας Παρασκευής που λειτουργεί επί της οδού Χαλανδρίου – Αγίας Παρασκευής, απέχει 1,5χλμ Δυτικά του εκτιμώμενου. Το φυσικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται σε γενικές γραμμές ως τυπικό αστικό με χαμηλή ηχορύπανση και παρουσία πράσινου. Αξίζει να σημειωθεί ότι το ίδιο το εκτιμώμενο συμβάλλει στην παρουσία πράσινου με τον εξαιρετικά μεγάλο περιβάλλοντα χώρο του που φιλοξενεί δένδρα.

Γενική Περιγραφή

Το ακίνητο αφορά σε διατηρητέο διώροφο κτίσμα με υπόγειο (πρώην βίλα – κατοικία Αλέξανδρου Ιόλα), συνολικής επιφάνειας 1.751,37τμ, εντός οικοπέδου επιφανείας 6.687,18τμ.

Το οικοπέδο αποτελεί ίσως το μεγαλύτερο ως προς την επιφάνεια οικοπέδο ολόκληρου του Δήμου το οποίο χαρακτηρίζεται από την εξαιρετική προβολή του λόγω του προσώπου που καταγράφει σε τρεις δρόμους. Πιο συγκεκριμένα και με βάση το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, ωφελείται

από πρόσωπο 126,36μ επί της οδού Δημοκρατίας στα Δυτικά, 52,70μ επί της οδού Χρ. Σμύρνης στα Βόρεια και 48,47μ επί της οδού Ομήρου στα Νότια. Είναι περίπου τραπεζοειδούς σχήματος επίπεδο και περιφραγμένο με μαντρότοιχο και κάγκελα καθόλη την περιμετρο του. Στο εσωτερικό του η βλάστηση είναι πυκνή με πολλά δένδρα (κυπαρίσσια, πεύκα, ελιές, λεύκες, πουρνάρια), αγριόχορτα και θάμνους. Επιπλέον της βλάστησης καταγράφονται σε όλο τον περιβάλλοντα χώρο βάρθρα που φιλοξενούσαν αγάλματα, κολώνες δωρικού ρυθμού καθώς και κίονες. Ο περιβάλλον χώρος γύρω από το κτίριο, είναι επενδυμένος με μάρμαρο ενώ καταγράφηκαν και εξωτερικοί διάδρομοι που οδηγούν στην είσοδο του κτιρίου, επενδυμένοι με πλάκες Καρύστου.

Το κτίριο σύμφωνα με ενημέρωση από τον Πολιτικό Μηχανικό Κο Κονταξή, φαίνεται να κατασκευάστηκε μέσα στις δεκαετίες 1960 & 1970 και φιλοξένησε την οικία του γνωστού παγκοσμίως καλλιτέχνη και συλλέκτη έργων τέχνης Αλέξανδρου Ιόλα. Διατάσσεται σε τρία επίπεδα (Υπόγειο, Ισόγειο και Α όροφο). Αναλυτικότερα η εικόνα του εκτιμώμενου έχει ως εξής:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ	1960 - 1970	-	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΕΡΕΙΠΩΜΕΝΟ, ΔΕΗΛΑΤΗΜΕΝΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ	359,86
			ΙΣΟΓΕΙΟ		766,36
			ΟΡΟΦΟΣ		625,15

ΣΥΝΟΛΟ: 1.751,37

Αποτελεί μοναδικής αρχιτεκτονικής και κατασκευής, αυτοτελές κτίριο. Δεν ενημερώθηκα με ποια άδεια αρχικώς κατασκευάστηκε το κτίριο. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο ιστορικό μνημείο σύμφωνα με το ΦΕΚ με αριθμό 840 Β / 12-08-1998, ως σημείο αναφοράς της σύγχρονης τέχνης στη χώρα. Σύμφωνα με την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε το ακίνητο έχει εγκαταλειφθεί, λεηλατηθεί (έχουν καταστραφεί όλα τα κουφώματα, έχουν ξηλωθεί οροφές κ.λπ) και σε κακή κατάσταση συντήρησης (ερείπωμένο). Πέραν των παραπάνω σημειώνεται ότι όλοι οι τοίχοι τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό είναι ζωγραφισμένοι με σπρέι (γκράφιτι). Παρόλα αυτά ακόμα και υπό τις παρούσες συνθήκες αποτελεί ένα εκ των μοναδικών και πλέον αναγνωρίσιμων αντίστοιχων κτιρίων όλης της πρωτεύουσας που χαρακτηρίζεται από ξεχωριστή ποιότητα κατασκευής δεδομένου τόσο του όγκου του όσο και της ποιότητας των υλικών που έχουν χρησιμοποιηθεί (μάρμαρο Πεντέλης παντού σε όλα τα δάπεδα, στο σύνολο της εσωτερικής τοιχοποιίας ακόμα και στα κλιμακοστάσια).

Πολυοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το οικοπέδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται στο Ο.Τ. 278 του Δήμου Αγίας Παρασκευής.

Με το από 10-08-2000 Π.Δ. εγκρίθηκε ο χαρακτηρισμός του χώρου (οικοπέδου) ως χώρου «Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων», όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 14103/2000 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτομίκρυνση δημοσιεύτηκε με το Π. Δ/γμα στο ΦΕΚ 541/Δ/31-8-2000.

Με την υπ'αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2045/34499 /22-7-1998 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 840/Β//12-8-1998 χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο η οικία Αλέξανδρου Ιόλα, στο Ο.Τ.278, περιοχής Παραδείσου Αγίας Παρασκευής, επί των οδών Δημοκρατίας 6-8-, Χρ. Σμύρνης και Ομήρου.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι:

- 1) είναι χαρακτηρισμένο ως ιστορικό μνημείο η οικία Αλέξανδρου Ιόλα, και
- 2) είναι χαρακτηρισμένο το οικοπέδο ως χώρος «Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων».

Τα παραπάνω αφορούν μόνο το χαρακτηρισμό του χώρου (χρήση) και του υπάρχοντος κτίσματος (διατηρητέου) και δεν έχουν τροποποιηθεί οι όροι δόμησης του οικοπέδου, ούτε έχει δοθεί κάποια παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής.

Επομένως για τη δόμηση και κάλυψη του οικοπέδου εφαρμόζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης (δηλ. Σ.Δ.=1,00, Π.Κ. 33% (κανόνας), ύψος ως ΝΟΚ κ.λ.π.). Η χρήση καθορίζεται από το ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000 και η δέσμευση του υπάρχοντος κτίσματος ως διατηρητέου από το ΦΕΚ 840/12-8-1998.

Στο οικοπέδο υπάρχει θεωρητικό υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ίσο με 5.295,67τμ μελλοντικών επεκτάσεων.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης και προκύπτει από δικές σας πηγές χωρίς να ελεγχθούν τα δεδομένα.

3. Έρευνα Αγοράς

Γενικά Στοιχεία για οικόπεδα

Η ένταση της κρίσης στην αγορά ακινήτων έχει επηρεάσει και την τελευταία κατηγορία που φαινόταν ότι αντιστεκόταν δηλαδή την αγορά γης, καθώς οι πράξεις έχουν περιοριστεί δραματικά, ενώ και οι τιμές έχουν παρουσιάσει μείωση της τάξεως του 15-35% την πενταετία 2010-2015. Οι βασικοί παίχτες της αγοράς εξακολουθούν και μένουν ανενεργοί πιέζοντας ακόμη περισσότερο τις τιμές αφού η ζήτηση βρίσκεται σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα. Σύμφωνα με την ημερίδα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.) που πραγματοποιήθηκε στις 20 Φεβρουαρίου 2016 οι πράξεις είναι ουσιαστικά ανύπαρκτες, γεγονός που οφείλεται στους κάτωθι παράγοντες:

- Έλλειψη χρηματοδότησης.
- Έλλειψη τελικών χρηστών και ύπαρξη μεγάλου αποθέματος κατοικιών οπότε οι εργολάβοι δεν δεσμεύουν κεφάλαια.
- Ο χρόνος αξιοποίησης της γης είναι μεγάλος χωρίς να μπορεί να εκτιμηθεί.
- Το ρίσκο αξιοποίησης πολύ μεγάλο. Ειδικότερα με τη φορολογική πολιτική των τελευταίων ετών (ΕΝΦΙΑ, τεκμήρια) η μακροπρόθεσμη επένδυση σε γη (κάτι πολύ σύνηθες μέχρι πρόσφατα στην ελληνική πραγματικότητα) καθίσταται απαγορευτική.
- Οι οικοπεδούχοι βλέπουν τις αντιπροσχές και τις προσφερόμενες τιμές να πέφτουν και εφόσον δεν έχουν απόλυτη ανάγκη άμεσης ρευστότητας τηρούν όσο μπορούν στάση αναμονής.

Σύμφωνα με την ημερίδα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.) οι ελάχιστες πράξεις που έγιναν είναι δύσκολο να καταταγούν σε κατηγορίες και να προκύψουν συμπεράσματα καθώς τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία τους είναι πολλά (εντός ή εκτός σχεδίου, χρήσεις, διαστάσεις, θέση όροι δόμησης κτλ) με αποτέλεσμα να υπάρχει σημαντική διακύμανση μεταξύ ελάχιστης και μέγιστης τιμής. Σε γενικές γραμμές η πτώση εκτιμάται ότι κυμαίνεται σε επίπεδα του 5%-10% το έτος και η απόκλιση με τις ζητούμενες τιμές ανέρχεται σε ποσοστό > 20%.

Παρόλα αυτά, σημειώνεται πως οι ζητούμενες τιμές οικοπέδων παραμένουν σχετικά σε πιο σταθερά επίπεδα από άλλες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. κατοικίες, καταστήματα) γιατί η επένδυση σε γη συνεχίζει να εμφορείται από μακροπρόθεσμη λογική. Ιδιαίτερα σε μοναδικά ακίνητα σαν το εκτιμώμενο, η διαχρονική μείωση από το 2008 μέχρι σήμερα θεωρείται ότι είναι σαφώς χαμηλότερη του μέσου όρου.

Εκτιμώμενο Οικόπεδο

Στα θετικά χαρακτηριστικά του ακινήτου καταγράφηκαν :

- Η μεγάλη επιφάνεια του
- Η καλή του θέση
- Η προβολή του με πρόσωπο σε τρεις δρόμους
- Το καλό σχήμα του

Στα αρνητικά χαρακτηριστικά του καταγράφηκαν :

- Ο χαρακτηρισμός του ως Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων που του περιορίζει την δυνατότητα αξιοποίησης του, μόνο για φιλοξενία πολιτιστικών και συναφών κτιρίων.

Πωλήσεις Οικοπέδων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή του Κοντόπευκου Αγίας Παρασκευής μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων, με Σ.Δ. 1,0, μέσης επιφανείας 1.084τμ είναι στα 855euro/τμ.

Σε σχέση με τον μέσο όρο των 855euro/τμ οι προσαρμογές λόγω ειδικών χαρακτηριστικών του εκτιμώμενου γηπέδου, γίνονται με εφαρμογή συντελεστών ως εξής:

Προσαρμογές μέσου όρου έρευνας αγοράς ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο	
Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιπραξίας:	0,80
Θέση :	1,00
Προβολή:	1,15
Επιφάνεια:	1,20
Χαρακτηρισμός ως Πολιτιστικό Κέντρο:	0,25

Ως εκ τούτου, η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδος του γηπέδου ως αδόμητο ανέρχεται σε **235,95 euro/τμ.**

Κόστος Αντικατάστασης κτιρίου και βελτιώσεων περιβάλλοντος χώρου

Όσον αφορά στο κτίριο και στις βελτιώσεις – διαμορφώσεις του περιβάλλοντα χώρου, έχει θεωρηθεί ότι βρίσκεται στην παρούσα κατάσταση του σε ένα ποσοστό μεταξύ 40-50% μιας ολοκληρωμένης καινούριας κατασκευής και με βάση τις πολυτελείς κατασκευαστικές προδιαγραφές του αλλά και λαμβάνοντας υπόψη τις φθορές από τις λεηλασίες και την εγκατάλειψη, κρίνεται εύλογο ένα κόστος αντικατάστασης στην παρούσα κατάσταση στα **1.000euro/τμ** σύμφωνα με σχετική έρευνα που διενήργησα με κατασκευαστές και από τη βάση δεδομένων που διαθέτω από αντίστοιχες μελέτες.

Επίσης υπολογίστηκε κόστος βελτιώσεων περιβάλλοντος χώρου όπου περιλαμβάνονται: χωματοργικά, περίφραξη με μάντρα από μπετόν και κάγκελα, εξωτερικοί διάδρομοι, διαμορφώσεις κεντρικών εισόδων. Υπολογίζεται περίπου 6.000 τμ περιβάλλον χώρος προς **15 euro/τμ** απαξιωμένο με ετήσια απαξίωση 1% από το έτος 1970 (μέσο θεωρητικό έτος ολοκλήρωσης κατασκευής). Στο κόστος αυτό δεν περιλαμβάνονται τα δένδρα που υπάρχουν εντός της έκτασης.

4. Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορήθηκα από εσάς, και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε και την εικόνα του ακινήτου, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του κατά την ημερομηνία εκτίμησης 30^η Οκτωβρίου 2016, διαμορφώνεται στα **3.385.912 €** δηλαδή :

στρογγυλοποιημένα στα **3.400.000 €** (Τρία Εκατομμύρια Τετρακόσιες Χιλιάδες €).

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας προκύπτει με άθροιση της αξίας του οικοπέδου όπως αυτό προέκυψε με την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου και της αξίας του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου και των βελτιώσεων περιβάλλοντος χώρου, όπως αυτό προέκυψε με την εφαρμογή της Μεθόδου του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.

Πιο αναλυτικά:

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου: **1.577.858€**

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Εβδομήντα Επτά Χιλιάδες Οκτακόσια Πενήντα Οκτώ euro)

Εκτίμηση Κόστους Αντικατάστασης Κτιρίου και βελτιώσεων περιβάλλοντος χώρου: **1.808.054€**

(Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Οκτώ Χιλιάδες Πενήντα Τέσσερα euro)

Παρακαλώ βλέπετε αναλυτικά τις Παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στα εισαγωγικά της έκθεσης. Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (πρώην βίλα Ιόλα)

Διεύθυνση: Δημοκρατίας 6-8, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου, Αγία Παρασκευή (Ο.Τ. 278)

Μεθοδολογία εκτίμησης: Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης για τσο κτίριο και Συγκριτική Μέθοδος για το οικοπέδο

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30/10/2016

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΝΗΜΕΙΟ (πρώην βίλα Ιόλα) ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	6.687,18	1.751,37	1.577.858	1.808.054	3.385.912

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (euro) : 3.385.912

Στρογγυλοποιημένα (euro): 3.400.000

Σημειώσεις :

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας προκύπτει με άθροιση της αξίας του οικοπέδου όπως αυτό προέκυψε με την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου και της αξίας του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου και των βελτιώσεων περιβάλλοντος χώρου, όπως αυτό προέκυψε με την εφαρμογή της Μεθόδου του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης. Παρακαλώ δείτε σχετικούς αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής των μεθόδων.

Σημαντικές Παραδοχές: Η εκτίμηση βασίζεται εξολοκλήρου στα στοιχεία που μου προσκομίσατε, τόσο όσον αφορά στις επιφάνειες οικοπέδου και κτίσματος όσο και όσον αφορά στο πολεοδομικό καθεστώς του οικοπέδου και στα τεχνικά λοιπά στοιχεία του κτίσματος. Δεν προσέβη σε κανενός είδους τεχνικό ή νομικό έλεγχο.

Το κτίριο θεωρήθηκε διατηρητέο ιστορικό μνημείο σύμφωνα την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2045/34499 /22-7-1998 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 840/Β//12-8-1998 και οι επιφάνειες του νομίμως υφιστάμενες.

Το οικοπέδο θεωρήθηκε χαρακτηρισμένο ως Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων σύμφωνα με το από 10-08-2000 Π.Δ. που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (πρώην βίλα Ιόλα)

Διεύθυνση: Δημοκρατίας 6-8, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου, Αγία Παρασκευή (Ο.Τ. 278)

Μεθοδολογία εκτίμησης: Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30/10/2016

1	2	3	4	5	6	7
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (euro)
ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΟΥΜΕ	1960 - 1970	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΕΡΕΠΩΜΕΝΟ, ΛΕΗΛΑΤΗΜΕΝΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ (ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΝΗΜΕΙΟ)	359,86	1.000,00	1.751.370
		ΙΣΟΓΕΙΟ		766,36		
		ΟΡΟΦΟΣ		625,15		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ:				1.751,37		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ : 1.751.370

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΝ / ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ: 56.684

Διαμορφώσεις / Χωματουργικά / Περιφραγή / Πλακοστρώσεις με μάρμαρο / Κεντρική Είσοδος σε μια επιφάνεια περίπου 60τμ

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ : 1.808.054

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Το κτίριο δεν γνωρίζω με ποια άδεια κατασκευάστηκε.
2. Το κτίριο κατασκευάστηκε εντός των δεκαετιών 1960 & 1970 σύμφωνα με ενημέρωση του Πολιτικού Μηχανικού Κου Κονταξή ο οποίος με συνόδευσε στην αυτοψία.
3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία και από τα προσκομισθέντα εγκριμένα φωτοαντίγραφα σχεδίων κάτοψης ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2000.
4. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία. Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο ιστορικό μνημείο σύμφωνα με το ΦΕΚ με αριθμό 840 Β / 1998 ως σημείο αναφοράς της σύγχρονης τέχνης στη χώρα. Το κτίριο είναι εγκαταλελειμένο, εμφανώς ερειπωμένο και λεηλατημένο. Χαρακτηρίζεται από ξεχωριστή ποιότητα κατασκευής δεδομένου τόσο του όγκου του όσο και της ποιότητας των υλικών που έχουν χρησιμοποιηθεί (μάρμαρο Πεντέλης παντού).
5. Η επιφάνεια ανά επίπεδο προκύπτει από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων.
6. Το εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης μονάδος αφορά στο κόστος στην παρούσα κατάσταση του ανινήτου όπως αυτή προέκυψε από την αυτοψία, λαμβάνοντας υπόψη τόσο την εξααιρετική ποιότητα κατασκευής όσο και τις φθορές. Έχει θεωρηθεί το κόστος αυτό στο επίπεδο των 1.000euro/τμ. Στο εκτιμώμενο κόστος κατασκευής μονάδος δεν περιλαμβάνεται ΦΠΑ.
7. Η εκτίμηση του κόστους αντικατάστασης προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας (στήλη 5) με το κόστος κατασκευής μονάδας (στήλη 6)
8. Στο εκτιμώμενο κόστος Βελτιώσεων Περιβάλλοντος Χώρου περιλαμβάνονται: χωματουργικά, περιφραγή με μάντρα από μετόν και κάγκελα, εξωτερικοί διάδρομοι επενδυμένοι με μάρμαρο διαμορφώσεις κεντρικών εισόδων. Υπολογίζεται περίπου 6.000 τμ περιβάλλον χώρος προς 15 euro/τμ απαξιωμένο με ετήσια απαξίωση 1% από το 1970. Στο κόστος δεν περιλαμβάνονται τα δένδρα που υπάρχουν εντός της έκτασης.

Παρατήρηση: Καθώς δεν προσκομίσθηκαν τα στελέχη των αδειών και τα εγκριμένα σχέδια αυτών δεν πραγματοποιείται νομική και τεχνική ταύτιση. Από εκτιμητικής πλευράς δεν έχει εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής για τμήματα που κατασκευάστηκαν άνευ πολεοδομικής άδειας ή έχουν αλλάξει χρήση δίχως σχετική έγκριση και δεν έχει αφαιρεθεί το κόστος για την νομιμοποίηση/τακτοποίηση αυτών των χώρων. Σημειώνεται πως για την μεταβίβαση του ανινήτου απαιτείται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, περί αυθαιρεσών (Ν.4178/2013).

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία ΔΕΝ συμπεριλαμβάνεται η αξία γης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (πρώην βίλα Ιόλα)

Διεύθυνση: Δημοκρατίας 6-8, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου, Αγία Παρασκευή (Ο.Τ. 278)

Μεθοδολογία εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30/10/2016

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΠΕΡΙΠΟΥ ΤΡΑΠΕΖΟΒΕΙΔΟΥΣ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΤΡΙΦΑΤΣΟ ΕΞΑΠΡΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΜΕ ΠΥΚΝΗ ΒΛΑΣΤΗΣΗ ΠΟΥ ΦΙΛΟΞΕΝΕΙ ΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΤΗΣ ΠΡΩΗΝ ΟΙΚΙΑΣ ΑΛΕΞ. ΙΟΛΑ	ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ Σ.Δ.=1,00, Π.Κ. 33% (κανόνας), ΥΨΟΣ ΚΑΤΑ ΝΟΚ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΕΝΟ ΩΣ ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	6.687,18	235,95	1.577.858

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 1.577.858

Παρατηρήσεις:

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας μονάδας προκύπτει από την έρευνα αγοράς οικοπέδων προς πώληση και τις προσαρμογές που εφαρμόστηκαν επί του μέσου όρου που προκύπτει. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα έρευνας αγοράς και προσαρμογών.

Σημείωση επί του πολεοδομικού καθεστώτος

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το οικοπέδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται στο Ο.Τ. 278 του Δήμου Αγίας Παρασκευής. Με το από 10-08-2000 Π.Δ. εγκρίθηκε ο χαρακτηρισμός του χώρου (οικοπέδου) ως χώρου «Κέντρο Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων», όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 14103/2000 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύτηκε με το Π. Δ/γμα στο ΦΕΚ 541/Δ/31-8-2000. Με την υπ'αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2045/34499 /22-7-1998 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 840/Β//12-8-1998 χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο η οικία Αλέξανδρου Ιόλα, στο Ο.Τ.278, περιοχής Παραδείσου Αγίας Παρασκευής, επί των οδών Δημοκρατίας 6-8-, Χρ. Σμύρνης και Ομήρου.

Τα παραπάνω αφορούν μόνο το χαρακτηρισμό του χώρου (χρήση) και του υπάρχοντος κτίσματος (διατηρητέου) και δεν έχουν τροποποιηθεί οι όροι δόμησης του οικοπέδου, ούτε έχει δοθεί κάποια παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής. Επομένως για τη δόμηση και κάλυψη του οικοπέδου εφαρμόζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης (δηλ. Σ.Δ.=1,00, Π.Κ. 33% (κανόνας), ύψος ως ΝΟΚ κ.λ.π.). Η χρήση καθορίζεται από το ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000 και η δέσμευση του υπάρχοντος κτίσματος ως διατηρητέου από το ΦΕΚ 840/12-8-1998.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΜΕ Σ.Δ 1,0 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 500τμ ΣΤΟ ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ ΣΤΗΝ ΑΓΙΑ
ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (10/2016)
1	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.000τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΡΟΣΩΨΗ 25μ	1.000	1.200.000	1.200,00	UMBRELLA BROKERS 2108015986
2	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.100τμ, ΟΨΕΩΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΨΗ 20μ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ, ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ	1.100	1.300.000	1.181,82	GOLDEN HOME 2111041100
3	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	2.000	2.000.000	1.000,00	ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ 2106090985
4	ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 677τμ, ΠΡΟΣΩΨΗ 13μ	677	675.000	997,05	UMBRELLA BROKERS 2108015986
5	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΕΛΗΣ ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.200τμ, ΠΡΟΣΩΨΗ 32μ, ΕΠΙΠΕΔΟ	1.200	1.080.000	900,00	ΤΖΙΒΑΣ Ρ.Ε. 6981312131
6	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 850τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, 2 ΟΨΕΩΝ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ	850	750.000	882,35	ΟΙΚΟΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ 6932168533
7	ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΑΓΕΛΑΟΥ ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΟ ΤΡΙΦΑΤΣΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.220τμ	2.220	1.500.000	675,68	ΑΤΤΙΚΑ HOUSE 2106008005
8	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΕΛΠΙΔΟΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 500τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΨΗ 21μ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ, ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ	500	300.000	600,00	GOLDEN HOME 2111041100
9	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 640τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ	640	360.000	562,50	ΟΙΚΟΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ 6932168533
10	ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΚΟΝΤΟΠΕΥΚΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 655τμ, ΠΡΟΣΩΨΗ 25μ	655	360.000	549,62	REMAX ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2106896940

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (euro/τμ):
2. Μέσος Όρος ζητούμενων αξιών (euro/τμ):
3. Μέσος Όρος επιφάνειας γηπέδου (τμ):

	Από	Έως
1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (euro/τμ):	549,62	1.200,00
2. Μέσος Όρος ζητούμενων αξιών (euro/τμ):		855
3. Μέσος Όρος επιφάνειας γηπέδου (τμ):		1.084

Στοιχεία εκτιμώμενου ακινήτου

Διεύθυνση εκτιμώμενου ακινήτου: Δημοκρατίας 6-8, Χρυσοστόμου Σμύρνης & Ομήρου, Αγία Παρ

Επιφάνεια εκτιμώμενου ακινήτου (τμ):

6.687,18 Μεγαλύτερη από μ.ο. επιφάνειας

Προσαρμογές μέσου όρου έρευνας αγοράς ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας:

0,80

Θέση:

1,00

Προβολή:

1,15

Επιφάνεια:

1,20

Χαρακτηρισμός ως Πολιτιστικό Κέντρο:

0,25

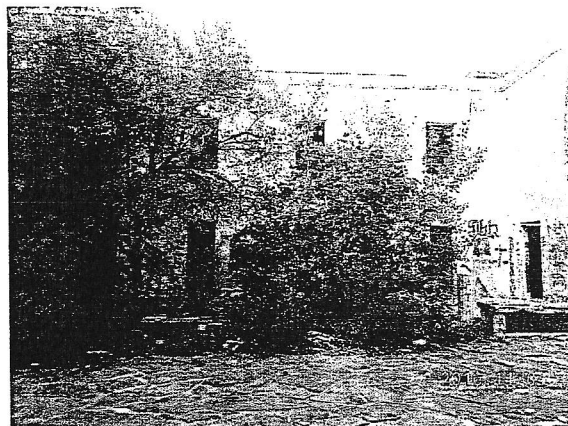
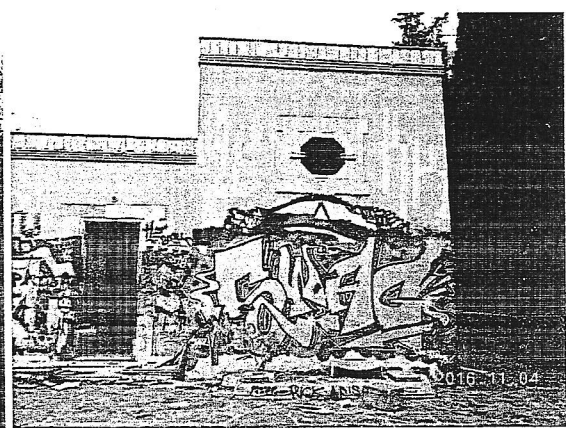
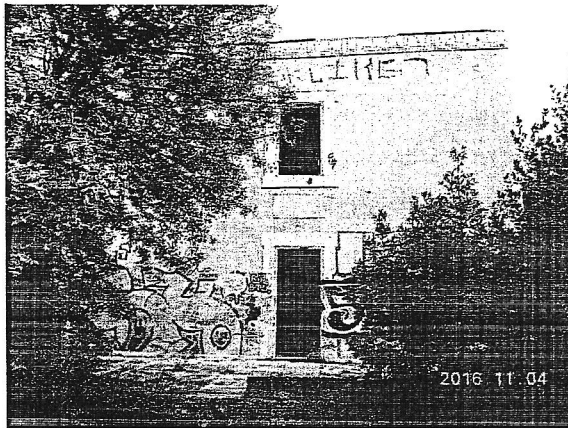
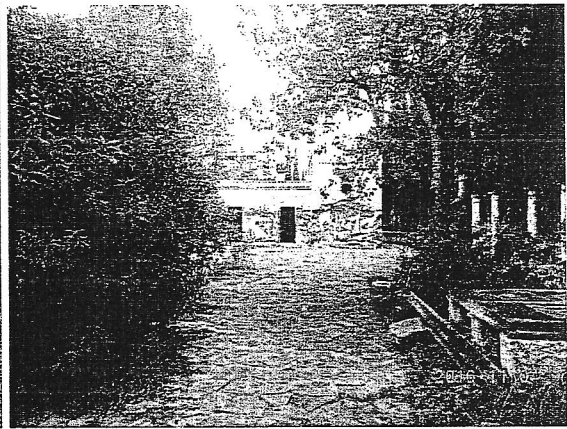
Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία μονάδος γηπέδου (euro/τμ): 235,95

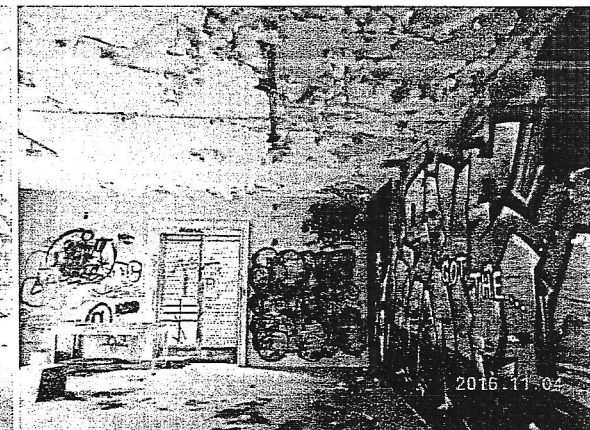
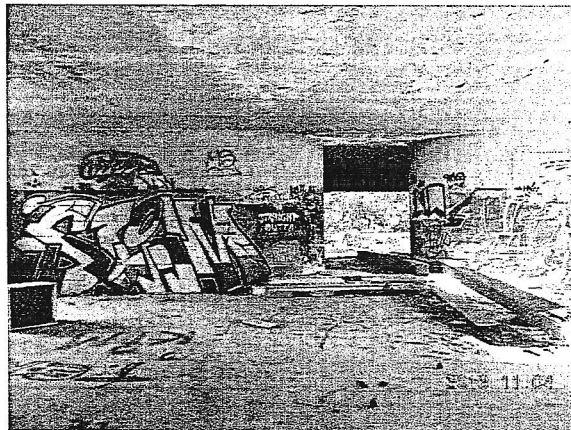
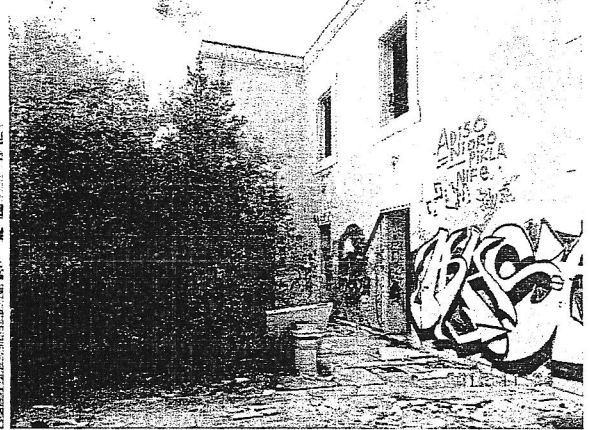
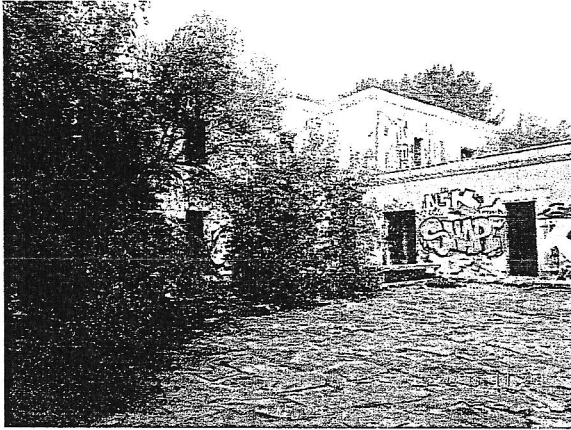
5. Φωτογραφίες

Δορυφορικές Φωτογραφίες (Google Earth)



Φωτογραφίες Ακινήτου





ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΡΙΘ. Φ. 484/8953/20-2-2008

Αντικείμενο εκτίμησης : Διατηρητέο κτίριο επί των οδών Ομήρου,
Δημοκρατίας και Χρ. Σμύρνης στην Αγ.
Παρασκευή του Ν. Αττικής.

Την εκτίμηση ζήτησε : Η Κτηματική Υπηρεσία Ανατολικής
Αττικής (Υπουργείο Οικονομίας και
Οικονομικών - Δικαστικό) με το υπ' αριθ.
Α.Π. 95293/21-12-2007 έγγραφό του προς
το Σ.Ο.Ε. (Α.Π. ΣΟΕ 8953/31-12-07)

Ανάθεση Προέδρου Ε.Σ.Σ.Ο.Ε. : Φ. 100/1011/9-1-2008

Ημερομηνία στην οποία
αναφέρεται η εκτίμηση : 1-ΦΕΒ-2008

Ημερομηνία σύνταξης
της έκθεσης : 10-ΦΕΒ-2008

Αιτία εκτίμησης : Πρόθεση αγοράς του ακινήτου

Τελική εκτίμηση : 11.880.000 €

Ορκωτοί εκτιμητές : Η. Ζιώγας
Π. Κανελλάκης

Τηλέφωνο : 210 64 66 383 (Γραμματεία)

Συνημμένα : - Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

