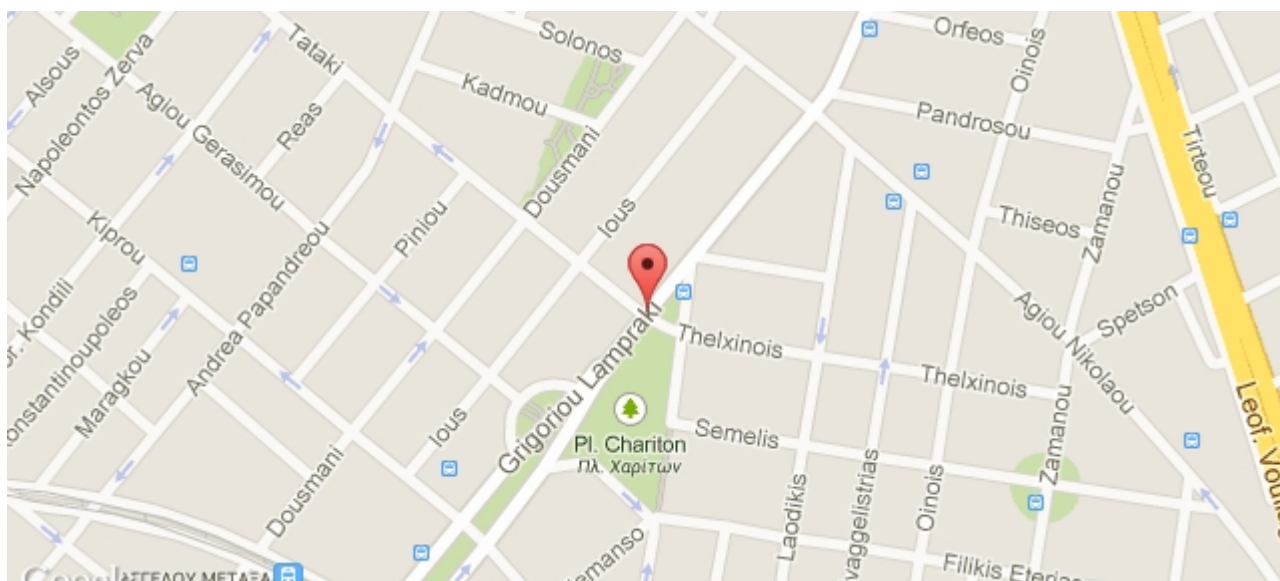


Γενική περιγραφή ακινήτου

Όροφος Μονοκατοικία

Διεύθυνση Γλυφάδα, Αττική

Έτος κατασκευής 2007



Κύριοι χώροι 1 σαλόνι, 1 κουζίνα, 5 Υ/Δ, 3 μπάνια, 2 WCs

Ιδιαίτερα
χαρακτηριστικά

Μπαλκόνι Ναι

Επιφάνεια μπαλκονιού 15,00

Επιφάνεια αυλής 30,00

Σύντομη περιγραφή (5-6 σειρές)

Μέθοδος των συγκρίσιμων πωλήσεων: Χαρακτηριστικά συγκρίσιμων Ακινήτων

Χαρακτηριστικά	Ακίνητο 1	Ακίνητο 2	Ακίνητο 3	Ακίνητο 4	Ακίνητο 5
Τιμή	580.000,00 €	1.450.000,00 €	1.700.000,00 €		
Όροφος	Μονοκατοικία	5ος και άνω	Μονοκατοικία		
Παλαιότητα	6 - 10 έτη	11 - 15 έτη	1 - 5 έτη		
Θέα Θάλασσα	Ναι	Ναι			
Απόσταση απο παραλία			Ναι		
Πλήρως επιπλωμένο	Ναι	Ναι	Ναι		
Πάρκινγκ	Ναι		Ναι		
Ευκολία παρκαρίσματος στην περιοχή	Ναι	Ναι	Ναι		
Κλειστό πάρκινγκ	Ναι		Ναι		
Τμ πάρκινγκ	15,00		30,00		
Αποθήκη	Ναι		Ναι		
Τμ αποθήκης	15,00		20,00		
Τζάκι	Συμβατικό				
Πλησίον σε ΜΜΜ	Ναι				
Απόσταση από δημόσια σχολεία / πανεπιστήμια	Κάτω από 500μ	Κάτω από 500μ	Κάτω από 500μ		
Πισίνα					
Τμ Πισίνας					
Τζακούζι					
Ενεργειακό πιστοποιητικό	Όχι	Όχι	Όχι		
Επιφάνεια οικοπέδου	300,00		400,00		
Συντελεστής αξιοπ. Οικοπέδου	0,60		0,80		
Επιφάνεια κτισμάτων	270,00		350,00		
Τιμή βάσης	519.378,26 €	1.140.961,24 €	1.355.242,50 €		
Επιφάνεια	270,00	280,00	350,00		
Τιμή βάσης ανά τ.μ.	1.923,62 €	4.074,86 €	3.872,12 €		

Μέση τιμή βάσης ανά τ.μ. 3.290,20 €

Μέθοδος των συγκρίσιμων πωλήσεων: Υπό εκτίμηση ακίνητο

Χαρακτηριστικά	Υπό εκτίμηση ακίνητο
Επιφάνεια κυρίων χώρων	270,00
Όροφος	Μονοκατοικία
Παλαιότητα	6 - 10 έτη
Θέα Θάλασσα	Ναι
Απόσταση απο παραλία	
Πλήρως επιπλωμένο	Ναι
Πάρκινγκ	Ναι
Ευκολία παρκαρίσματος στην περιοχή	Ναι
Κλειστό πάρκινγκ	Ναι
Τμ πάρκινγκ	20,00
Αποθήκη	Ναι
Τμ αποθήκης	20,00
Τζάκι	Συμβατικό
Πλησίον σε ΜΜΜ	Ναι
Απόσταση από δημόσια σχολεία / πανεπιστήμια	Κάτω από 500μ
Πισίνα	
Τμ Πισίνας	
Τζακούζι	
Ενεργειακό πιστοποιητικό	Όχι
Επιφάνεια οικοπέδου	Όχι

Συντελεστής αξιοπ. Οικοπέδου	0,60
Επιφάνεια κτισμάτων	270,00
Εκτιμώμενη τιμή	982.478,96 €

Μέθοδος των αναμενόμενων καθαρών εισοδημάτων

Εκτιμώμενα έσοδα/έξοδα	Υπό εκτίμηση ακίνητο
Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα	1500,00
Προβλεπόμενοι μήνες ενοικίασης ετησίως	12
ΕΝΦΙΑ και λοιπές φορολογικές επιβαρύνσεις	2.000,00 €
Εκτιμώμενα ετήσια έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-
Παλαιότητα ακινήτου	8
Προσδοκώμενη περίοδος ενοικίασης (προαιρετικά)	
Εκτιμώμενη τιμή πώλησης μετά το πέρας της περιόδου (προαιρετικά)	
Εκτιμώμενη τιμή	328.823,90 €

Μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης αντικειμενικής αξίας

Χαρακτηριστικά	Υπό εκτίμηση ακίνητο
	Κτίσμα
Τιμή ζώνης	2.350,00 €
Επιφάνεια κυρίων χώρων	270,00
Πρόσοψη	Μία πρόσοψη
Συντελεστής εμπορικότητας	Μέχρι 1,5
Όροφος	Μονοκατοικία
Ειδικές συνθήκες	Καμία από τις παρακάτω
Παλαιότητα	6 - 10 έτη
	Οικόπεδο
Τιμή εκκίνησης οικοπέδου	860,00 €
Συντελεστής αξιοπ. Οικοπέδου	0,60
Ειδικών συνθηκών	Καμία από τις παρακάτω
Πρόσοψη	Μία οδός
Επιφάνεια οικοπέδου	300,00
	Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά
Πισίνα	
Τμ Πισίνας	
Τζακούζι	
Τζάκι	Συμβατικό
Πλησίον σε ΜΜΜ	Ναι
Απόσταση από δημόσια σχολεία / πανεπιστήμια	Κάτω από 500μ

Θέα Θάλασσα

Ναι

Απόσταση απο παραλία

Ναι

Τουριστική περιοχή

Φάση της αγοράς ακινήτων

Στάσιμη

Εκτιμώμενη τιμή βάσει της αντικειμενικής

592.200,00 €

Συνοπτική παρουσίαση των αποτελεσμάτων των μεθόδων που εφαρμόστηκαν

Μέθοδος	Εκτιμώμενη τιμή
Συγκρίσιμες πωλήσεις	982.478,96 €
Αναμενόμενα καθαρά έσοδα	328.823,90 €
Προσαρμοσμένη αντικειμενική αξία	841.075,07 €

Αποποίηση ευθύνης

Η συγκεκριμένη εφαρμογή επιδιώκει την εκτίμηση της αξίας οικιστικών ακινήτων βάσει συγκρίσιμων στοιχείων της αγοράς που παραθέτει ο χρήστης, αλλά και βάσει των αντικειμενικών αξιών. Σε καμία περίπτωση, η εκάστοτε εκτίμηση δεν δύναται να υποχρεώσει τον πωλητή ή τον υποψήφιο αγοραστή να προβούν σε συναλλαγή στην τιμή εκτίμησης. Επίσης, η παρούσα εκτίμηση δεν δύναται να αποτελέσει τεκμήριο για τη χορήγηση δανείου, εγγραφή προσημείωσης κτλ. Βασικό γνώμονα για τις εκτιμήσεις αποτελούν Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards) 2012, 7η έκδοση, TEGoVA. Παράλληλα, υπάρχει πλήρης αποδοχή και συμμόρφωση με τον Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας των εκτιμητών ακινήτων, όπως αναπτύσσεται στο τρίτο μέρος της προαναφερθείσας έκδοσης.

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου δεν περιλαμβάνει συναλλακτικά κόστη όπως συμβολαιογραφικά έξοδα, φόροι μεταβίβασης ακινήτων, φόρος υπεραξίας κτλ. Επίσης, η εκτίμηση βασίζεται στις συνθήκες που ισχύουν στην αγορά ακινήτων την παρούσα χρονική περίοδο και δεν λαμβάνει υπόψη την περίπτωση αλλαγής χρήσης του ακινήτου.

Κλείνοντας, σε συμφωνία με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 4, απαιτούμε από το χρήστη την αποδοχή των περιορισμών και των υποθέσεων της εκάστοτε μεθόδου εκτίμησης πριν την εφαρμογή της.