

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ  
Α ΟΡΟΦΟΥ, ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΛΑΜΠΡΟΥ ΠΟΡΦΥΡΑ 3 &  
ΚΑΛΥΜΝΟΥ, ΣΤΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑ ‘ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΕΙΟ’  
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ**



**ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Θ. ΑΡΙΔΑΣ**  
**ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**  
MSc East London University

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

<b>ΝΟΜΟΣ/ΔΗΜΟΣ</b>	ΑΤΤΙΚΗΣ / ΠΕΙΡΑΙΑ
<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΟΔΟΣ/ΑΡΙΘΜΟΣ)</b>	ΛΑΜΠΡΟΥ ΠΟΡΦΥΡΑ 3 & ΚΑΛΥΜΝΟΥ
<b>ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ / ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
<b>ΕΠΙΠΕΔΟ</b>	Α ΟΡΟΦΟΣ (Α-1)
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)</b>	94,76τμ
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)</b>	126τμ
<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ</b>	223χιλιοστά ή 28,14τμ
<b>ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ</b>	1980
<b>ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ / ΕΚΤΑΣΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ</b>	2010 / ΑΛΛΑΓΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΟΥΦΟΜΑΤΩΝ, ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ WC, ΜΟΝΑΔΕΣ Α/C
<b>ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ</b>	Κα ΜΠΡΑΝΙΚΑ ΕΙΡΗΝΗ
<b>ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	Ι) ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΟΝΕΩΣ ΠΡΟΣ ΤΕΚΝΟ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ 11048/12-09-1984 ΙΙ) ΣΤΕΛΕΧΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ 3091/11-04-1979
<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρώ)</b>	<b>131.147 €</b>

## **I. Περιγραφή/Πρόσβαση Θέσης Ακινήτου**

Το προς εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται στην συνοικία 'Χατζηκυριάκειο' του Πειραιά και πιο συγκεκριμένα στην συμβολή της οδού Λάμπρου Πορφύρα 3 με την οδό Καλύμνου. Το ακίνητο απέχει απόσταση μόλις 60μ Νότια από την κεντρική Λ. Χατζηκυριάκου, 140μ Ανατολικά από την οδό Μαρίας Χατζηκυριάκου, 1,5χλμ Νοτιοδυτικά από τον σταθμό του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς' και το Λιμάνι.

Ο Πειραιάς είναι το σημαντικότερο βιομηχανικό κέντρο της χώρας και το μεγαλύτερο εμπορικό κέντρο της ελληνικής οικονομίας, ενώ διαθέτει τον μεγαλύτερο λιμένα της Ευρώπης συνδέοντας ακτοποϊκά την πρωτεύουσα με τα νησιά του Αιγαίου. Το Χατζηκυριάκειο αποτελεί συνοικία του Πειραιά και βρίσκεται στα Νοτιοανατολικά της πόλης, καλύπτοντας όλο το δυτικό άκρο της Πειραιϊκής χερσονήσου.

Η γειτονιά του εκτιμώμενου ακινήτου είναι αμιγώς οικιστική, με χαρακτηριστικό την καλή ρυμοτομία και τις πολυκατοικίες κυρίως παλαιάς ηλικίας κατασκευής. Οι κυριότερες εμπορικές δραστηριότητες καταγράφονται στις κεντρικές Λεωφόρους Χατζηκυριάκου και Μαρίας Χατζηκυριάκου, με καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετερίες, καταστήματα γρήγορης εστίασης κλπ) και καταστήματα μεγάλων εταιρειών (ηλεκτρικά είδη, υποκαταστήματα τραπεζών κ.λπ.) παράλληλα με γραφειακούς χώρους.

Το φυσικό περιβάλλον είναι τυπικό αστικό με σοβαρότερο μειονέκτημα την έλλειψη ικανοποιητικών ελεύθερων χώρων και χώρων στάθμευσης. Η πρόσβαση στην θέση του ακινήτου μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε μέσω της Λ. Χατζηκυριάκου στα Βόρεια και έπειτα της οδού Καλύμνου είτε μέσω της οδού Μαρίας Χατζηκυριάκου στα Δυτικά και εν συνεχεία της οδού Λάμπρου Πορφύρα. Επίσης η πρόσβαση στο ακίνητο μπορεί να πραγματοποιηθεί και μέσω του δικτύου των λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΑ, οι οποίες εντοπίζονται επί των κεντρικών οδών της περιοχής, καθώς και μέσω του σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς' στο 1,5χλμ Νοτιοδυτικά του εκτιμώμενου.

## **II. Τεχνική Περιγραφή Ακινήτου**

Πρόκειται για διαμέρισμα Α ορόφου υπό στοιχείο Α-1 επιφάνειας 94,76τμ με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 223χιλιοστά (σύμφωνα με την προσκομισθείσα γονική παροχή) εντός τετραώροφης πολυκατοικίας σε γήπεδο επιφάνειας 126τμ.

Το συνολικό οικόπεδο είναι παραλληλογράμμου σχήματος και διαθέτει πρόσωπο τόσο επί της οδού Λάμπρου Πορφύρα (15,75μ) όσο και επί της οδού Καλύμνου (8μ). Το οικόπεδο συνορεύει στα Βόρεια με την οδό Λάμπρου Πορφύρα, στα Δυτικά με την οδό Καλύμνου και στα υπόλοιπα σημεία του ορίζοντα με γήπεδα ιδιοκτησίας τρίτων.

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι κατασκευής με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομή. Ο φυσικός φωτισμός της οικίας είναι καλός ενώ ο τεχνητός επιτυγχάνεται με λάμπες επί της οροφής. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια ενώ τα δάπεδα είναι επενδυμένα με ξύλο σε όλους τους χώρους εκτός από τα λουτρά όπου υπάρχουν πλακίδια. Στο διαμέρισμα

υπάρχουν δύο χώροι δωματίων (το ένα master με δικό του λουτρό), σαλόνι-τραπεζαρία, κουζίνα και λουτρό. Επιπλέον το διαμέρισμα ωφελείται από βεράντες τόσο στην οδό Λάμπρου Πορφύρα όσο και στην οδό Καλύμνου. Το διαμέρισμα ωφελείται από σύστημα αυτόνομης θέρμανσης με θερμοσυσσωρευτές και κλιματιστικές μονάδες a/c.

Ο βαθμός συντήρησης του διαμερίσματος είναι εξαιρετικός. Η σύνδεση των επιπέδων του κτιρίου πραγματοποιείται μέσω κλίμακας οπλισμένου σκυροδέματος καθώς και μέσω ενός ανελκυστήρα ατόμων.

### **III. Τεχνική και Νομική ταύτιση Ακινήτου**

Τεχνική ταύτιση στο εκτιμώμενο ακίνητο ΔΕΝ δύναται να πραγματοποιηθεί καθώς δεν μας προσκομίσθηκε σχέδιο κάτοψης του εκτιμώμενου διαμερίσματος.

Νομική ταύτιση πραγματοποιείται, βάσει της αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε, σύμφωνα με τα στοιχεία που αναφέρονται στο προσκομισθέν συμβόλαιο γονικής παροχής με αριθμό 11048/12-09-1984.

### **IV. Συγκριτικά στοιχεία Διαμερισμάτων στην συνοικία Χατζηκυριάκειο του Πειραιά (Ζητούμενες Τιμές Πώλησης Ανακαινισμένων διαμερισμάτων, ηλικίας άνω των 30 ετών)**

1. Χατζηκυριάκειο ανακαινισμένο διαμέρισμα 75τ.μ., 4ου, 2 υ/δ, κατασκευή 1985, τέντες, άριστη κατάσταση, θέα θάλασσα, άνετη βεράντα. Προς πώληση: 140.000€ (**1.867€/τμ**)
2. Χατζηκυριάκειο, ανακαινισμένο διαμέρισμα 75τμ, 3<sup>ου</sup> ορόφου, με δύο Υ/Δ, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, parking, αποθήκη, καλή κατάσταση, κατασκευής 1975. Προς Πώληση: 125.000€ (**1.667€/τμ**).
3. Χατζηκυριάκειο ανακαινισμένο διαμέρισμα 120τμ, 4ου, 4 υ/δ, κατασκευή 1982, wc, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, ηλιακός, αποθήκη, άριστη κατάσταση. Προς πώληση: 170.000€ (**1.417€/τμ**)
4. Χατζηκυριάκειο οδός Σαλαμινομάχων, ανακαινισμένο γωνιακό διαμέρισμα 69τμ, 4<sup>ου</sup> ορόφου, με δυο Υ/Δ, ένα μπάνιο, κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, αποθήκη, τέντες, μικρή θέα στο λιμάνι, κατασκευής 1977. Προς Πώληση: 90.000€ (**1.304€/τμ**).
5. Χατζηκυριάκειο οδός Σαλαμινομάχων, διαμέρισμα 115τμ, 1<sup>ου</sup> ορόφου, με τρία Υ/Δ, ένα μπάνιο, κεντρική θέρμανση, πολυτελώς ανακαινισμένο, πόρτα ασφαλείας, καινούρια αλουμίνια, διπλά τζάμια, κατασκευής 1980. Προς Πώληση: 140.000€ (**1.217€/τμ**).

Μέση Επιφάνεια Διαμερισμάτων από τα συγκριτικά στοιχεία: 87τμ  
Μέση Ζητούμενη Τιμή Πώλησης από τα συγκριτικά στοιχεία: 1.480€/τμ

Εφαρμόζουμε μειωτικό συντελεστή 15% λόγω ζητούμενης τιμής προς ολοκλήρωση δικαιοπραξίας, οπότε η τελική εκτιμώμενη εμπορική αξία ανά τμ ανέρχεται σε 1.258€/τμ

### **Αξιολόγηση Εκτιμώμενου Ακινήτου**

Από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε τόσο στην περιοχή όσο και στο ίδιο το ακίνητο προκύπτουν τα εξής στοιχεία:

Όσον αφορά την περιοχή όπου εντοπίζεται το εκτιμώμενο ακίνητο στα θετικά στοιχεία καταγράφονται τα εξής:

- Περιοχή αναγνωρισμένης οικιστικής φυσιογνωμίας
- Εύκολη σύνδεση με την Λ. Χατζηκυριάκου

Στα αρνητικά στοιχεία καταγράφεται:

- Η έλλειψη χώρων στάθμευσης
- Μακρινή απόσταση από τον σταθμό του ΗΣΑΠ ‘Πειραιάς’
- Ύπαρξη χώρων πρασίνου

Όσον αφορά σε αυτό καθαυτό το εκτιμώμενο ακίνητο στα θετικά του χαρακτηριστικά αξίζει να σημειωθούν τα εξής:

- Καλός βαθμός συντήρησης παρόλη τη μεγάλη ηλικία του
- Η μεγάλη βεράντα προς την οδό

Στα αρνητικά στοιχεία καταγράφεται:

- Η μεγάλη ηλικία κατασκευής του (33 ετών )
- Η μη ύπαρξη συστήματος θέρμανσης με καλοριφέρ

### **V. Εμπορική αξία εκτιμώμενου ακινήτου**

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και την αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου όπως αναλύθηκε παραπάνω, θεωρούμε ότι στη μέση εκτιμώμενη αξία της τάξης των 1.258€/τμ που προκύπτει από τα συγκριτικά στοιχεία, θα εφαρμόσουμε αυξητικό συντελεστή 10% λόγω i) πιο πρόσφατης ηλικίας κατασκευής και ριζικής ανακαίνισης του εκτιμώμενου (33 ετών) σε σχέση με την μέση ηλικία κατασκευής των συγκριτικών στοιχείων (35 ετών) και ii) του εξαιρετικού βαθμού συντήρησης στον οποίο βρίσκεται.

Οπότε καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι μια αξία της τάξης των **1.384€/τμ** είναι εύλογη για το συγκεκριμένο ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη τα όλα τα παραπάνω.

Άρα:

**Εκτίμηση Εμπορικής Αξίας Διαμερίσματος = (1.384€/τμ \* 94,76τμ) = 131.147 €**

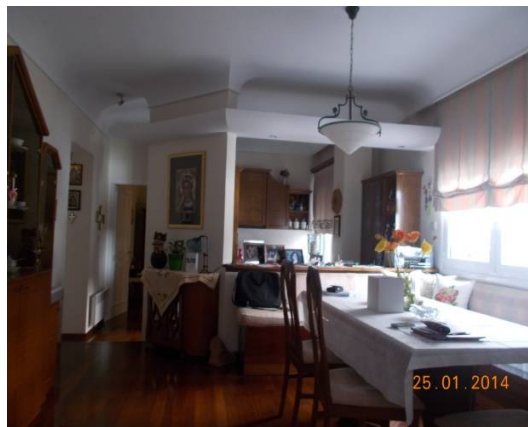
(Εκατόν Τριάντα Μία Χιλιάδες Εκατόν Σαράντα Επτά Ευρώ)

Σημειώνουμε ότι στην παραπάνω εκτιμώμενη εμπορική αξία συμπεριλαμβάνεται η ριζική ανακαίνιση που έλαβε χώρα στο διαμέρισμα κατά το έτος 2010. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που δεν είχε πραγματοποιηθεί ριζική ανακαίνιση στο εκτιμώμενο ακίνητο η παραπάνω αξία θα ήταν χαμηλότερη κατά 10%-15%.

## ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



**ΑΠΟΨΗ ΣΑΛΟΝΙΟΥ**



**ΑΠΟΨΗ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ & ΚΟΥΖΙΝΑΣ**