

Προσδιορισμός Τιμής Ζώνης αντικειμενικού συστήματος σε συγκεκριμένη Ζώνη - Αναφορά εκτίμησης (ΦΕΚ20/Β/11-1-2018)

A. Αντικείμενο Εκτίμησης

Η Τιμή Ζώνης ή Τιμή Εκκίνησης όπως ορίζεται στο άρθρο 1, παρ. 2 της υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013 απόφαση Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 549 – Β/1994), αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε:

- 1 τ.μ. επιφάνειας νεόδμητης μονοκατοικίας ή νεόδμητου διαμερίσματος 1^{ου} ορόφου με πρόσοψη σε ένα (1) δρόμο

B. Σύνοτος προσδιορισμός περιοχής ζώνης (οδοί - προσβασιμότητα κλπ.) - Συνοπτική παρουσίαση κτηματαγοράς.

Θέση - Γενικά Χαρακτηριστικά περιοχής (π.χ. Οδικό δίκτυο - Προσβασιμότητα – χρήσεις κλπ) Σχόλια
--

Γ. Σύνομη περιγραφή της Ζώνης αντικειμενικού συστήματος (150 λέξεις max)^{*1} - Καθορισμός Ζώνης

Οικισμός - Δήμος ή Δημοτικό Διαμέρισμα		Ζώνη:	

^{*1}

Για παράδειγμα : Ποιοτικά ή /και πολεοδομικά ή /και δημογραφικά ή / και γεωγραφικά ή / και οικονομικά χαρακτηριστικά

Εκτίμηση τιμής μονάδας

Ημερομηνία:

--	--

Δ. Παρακαλώ, αναφέρετε πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές και πράξεις αγοραπωλησιών) αντίστοιχων νεόδμητων κατοικιών και ό,τι άλλο κρίνετε ως απαραίτητο (π.χ. στατιστικά στοιχεία κ.λ.π.) προκειμένου να στοιχειοθετηθεί η εκτίμηση Τιμής Ζώνης αντικειμενικού συστήματος.

Ζητούμενες τιμές	Πραγματικές Πράξεις αγοραπωλησίας

Όνοματεπώνυμο:

Σφραγίδα / Υπογραφή

E. Οδηγίες – Παραδοχές

1. Στους ανωτέρω υπολογισμούς θα λαμβάνεται ως μέση επιφάνεια διαμερίσματος Α' ορόφου τα 75 τ.μ. και μονοκατοικίας τα 100 τ.μ.

2. Ο ανωτέρω προσδιορισμός τιμής μονάδας θα πρέπει να προκύπτει σύμφωνα με αποδεδειγμένη εκτενή έρευνα της κτηματαγοράς σε συγκεκριμένη υφιστάμενη ζώνη. Θα πρέπει να παρατίθενται σχετικά συγκριτικά στοιχεία από αιτούμενες τιμές πώλησης, καθώς και πράξεις αγοραπωλησίας (σε συνεργασία με μεσιτικά γραφεία).

3. Στις αναγωγές θα λαμβάνεται υπόψη, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013 απόφαση Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 549 – Β/1994), μεταβολή σε ποσοστό:

- 1,50% ανά έτος για την παλαιότητα,
- 3-5% ανά όροφο,
- 5% σε περίπτωση εμπορικής - κεντρικής θέσης,
- (+ 5%) αν είναι γωνιακό, διαμπερές η με πρόσοψη σε πλατεία - κοινόχρηστο χώρο,
- (-20%) αν έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου,
- (-5%) αν έχει επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ., (-10%) μεγαλύτερη των 200 τ.μ., (-20%) για επιφάνεια μεταξύ 300 και 500 τ.μ. και (-30%) για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ.
- (-20%) αν έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο, (-25%) αν έχει κυρηχθεί απαλλοτριωτέο,
- 10-15% (απομείωση) για την διαπραγμάτευση της ζητούμενης τιμής.

4. Ο υπολογισμός είναι ενδεικτικός, δεδομένου ότι δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη σημαντικές χωρικές μεταβολές καθώς και η ποιοτική διαφοροποίηση μεταξύ των διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων.