M



Η παρούσα περιγραφή αφορά οικόπεδο με παλαιά ισόγεια κατοικία επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 32 στο Νέο Ψυχικό :

**ΟΙΚΟΠΕΔΟ**

Το οικόπεδο επί της ανωτέρω οδού – Χρυσοστόμου Σμύρνης 32 - στο Νέο Ψυχικό διαθέτει τα κάτωθι τεχνικά – πολεοδομικά χαρακτηριστικά :

**ΕΜΒΑΔΟΝ :** Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου με αριθμό 051070157005 σύμφωνα με το απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος της περιοχής του Νέου Ψυχικού της 21/08/2009 είναι **189,00 μ2** , ενώ σύμφωνα με το από 22 Ιουνίου 1955 προικοσύμφωνο συμβόλαιο υπ’ αριθμ. 11.156 του συμβολαιογράφου Χρίστου Βερβενιώτη είναι **190,50 μ2** και ανήκει στο 112 Ο.Τ. του Δήμου Νέου Ψυχικού . Η διαφορά του 1,50 μ2 μεταξύ της μέτρησης του Κτηματολογίου και της μέτρησης που αναγράφεται στους παλαιούς τίτλους , είναι στα όρια του 0,8% και η ακρίβεια των σύγχρονων γεωδαιτικών μεθόδων , δίνει ως οριστικό εμβαδόν τα 189, 00 μ2 ( δηλαδή τις μετρήσεις του Κτηματολογίου ) για όλες τις μετέπειτα πράξεις ( μεταβιβάσεις , έκδοση οικοδ. αδείας κλπ )

**ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ :**

Σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής σήμερα ισχύουν τα εξής :

Τομέας ΙΙ

Ελάχιστο Εμβαδόν κατά κανόνα αρτιότητας 200,00 μ2 , ελάχιστο Πρόσωπο 10,00 μ . Σύστημα δόμησης συνεχές , Κάλυψη 50% , Συντελεστής Δόμησης 1,40 , μέγιστο ύψος 14,00 μ και 2,00 μ επιπλέον πυλωτή , χρήσεις γης αμιγής κατοικία , Ο.Τ = 112 .

Τα ελάχιστα εμβαδά αρτιότητας και πρόσωπα έχουν κατά παρέκκλιση ως εξής :

Προ 20/12/1970 Ελάχιστο Εμβαδόν 150,00 μ2 και Ελάχιστο Πρόσωπο 8,00 μ.

**ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ :** Επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 32 το οικόπεδο διαθέτει σύμφωνα με τους τίτλους , πρόσωπο **10,00 μ** ( είναι μεσαίο οικόπεδο ) η ΒΑ διάσταση του , σε ότι αφορά το βάθος είναι 19,00 μ , η ΝΔ διάσταση του είναι 19,10 μ και το πίσω όριο του οικοπέδου το παράλληλο με την οδό Χρυσοστόμου Σμύρνης έχει διάσταση επίσης 10,00 μ.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με βάση το γεγονός ότι το οικόπεδο βάσει και των τίτλων του 11.156 προικοσυμφώνου του 1955 προϋφίσταται ως έχει , πριν από τις 20/12/1970 που ισχύει η κατά παρέκκλιση αρτιότητα , συνάγεται το συμπέρασμα ότι το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση .

**ΤΡΟΠΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ :**

Το οικόπεδο έχει σήμερα εντός αυτού παλαιά ισόγεια κατοικία που κατά την τεχνική και οικονομική αξιολόγηση του οικοπέδου θα αμεληθεί ως αξία διότι είναι πολύ παλαιά και διότι στο οικόπεδο για να αποκτηθεί η βέλτιστη αξιοποίηση θα πρέπει να κατεδαφιστεί η παλαιά κατοικία και να ανεγερθεί νέο κτίσμα , με τους υφιστάμενους όρους δόμησης .

**ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΦΑΡΜΟΣΘΕΙΣΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΥΣ : 600.000 €**

**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΣΗΜΕΡΑ , ΛΟΓΩ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ ΤΟΥ ΠΩΛΗΤΗ :** **300.000 €**

**ΟΦΕΛΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΓΟΡΑΣΤΗ , ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ : 300.000 €**