ΑΠ

ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ «ΑΝΟΙΧΤΗ ΠΟΡΤΑ» — Μαρία Αναγνώστου

Σύμβουλοι Ακινήτων Αττικής · Λεωφ. Βασ. Σοφίας 64, Αθήνα · Τηλ. 210 7200330 · ΓΕΜΗ 149288101000

ΔΕΛΤΙΟ ΑΥΤΟΨΙΑΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κωδικός Ακινήτου: #NS-408

Ημερομηνία Αυτοψίας: 05/11/2026

Πλήρες Δελτίο Αυτοψίας, Τεχνικής Καταγραφής & Πρότασης Τιμής Διάθεσης

Ακίνητο: Διαμέρισμα 94 τ.μ., 4ου ορόφου, πλησίον Αλσους Νέας Σμύρνης (Οδός Ελ. Βενιζέλου & Κωνσταντινουπόλεως). Παράχθηκε από τις πρόχειρες φωνητικές σημειώσεις της επίσκεψης.

1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ & ΝΟΜΙΚΗ/ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επιφάνεια / Οροφος	Ετος Κατασκ. / Ανακαίνισης	Ενεργειακή Κλάση (ΠΕΑ)	Θέρμανση / Κουφώματα	Ηλεκτρονική Ταυτότητα (ΗΤΚ)
94 τ.μ. καθαρά 4ος όροφος (διαμπερές, προσόψεως)	**1984** Ολική ανακαίνιση κουζίνας/ λουτρού το **2021**	**Κλάση Γ** (Αρ. Πρωτ. ΠΕΑ: 189442/2024)	Αυτόνομο Φυσικό Αέριο (λέβητας 2021), θερμοδιακοπτόμενα αλουμίνια με σίτες	**Σε εκκρεμότητα** Απαιτείται τακτοποίηση κλειστού ημιυπαίθριου 4,2 τ.μ.

2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΝΑ ΧΩΡΟ (ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ)

Χώρος	Κατάσταση	Παρατηρήσεις Συμβούλου Ακινήτων
Σαλόνι – Τραπεζαρία (34 τ.μ.)	**Αριστη (5/5)**	Δρύινο παρκέ ψαροκόκαλο γυαλισμένο το 2022, νότιος προσανατολισμός, διπλή μπαλκονόπορτα 3,60 μ. προς τη βεράντα πρόσοψης, τέντες ηλεκτρικές.
Κουζίνα (11 τ.μ.)	**Αριστη (5/5)**	Ανεξάρτητη με παράθυρο στον φωταγωγό, πλήρως ανακαινισμένη το 2021 (νέα ηλεκτρολογικά/ υδραυλικά, πάγκος χαλαζία, εντοιχισμένες συσκευές).

Χώρος	Κατάσταση	Παρατηρήσεις Συμβούλου Ακινήτων
2 Υπνοδωμάτια (14 & 12 τ.μ.)	**Πολύ καλή (4/5)**	Δρύινα δάπεδα, τετράφυλλες ντουλάπες, πρόσβαση σε ήσυχο πίσω μπαλκόνι. Το 2ο Υ/Δ έχει ενσωματώσει 4,2 τ.μ. ημιυπαίθριου (χρήζει τακτοποίησης πριν το συμβόλαιο).
Μπάνιο & WC Ξένων	**Πολύ καλή (4/5)**	Κύριο μπάνιο με walk-in ντουζιέρα και παράθυρο (ανακαίνιση 2021). Το WC ξένων διαθέτει εξαερισμό και χρειάζεται μόνο φρεσκάρισμα βαφής.
Πάρκινγκ & Αποθήκη	**Συμπληρωματικά**	Αποκλειστική θέση στάθμευσης πιλοτής (11,5 τ.μ. στο συμβόλαιο) + υπόγεια αποθήκη 7 τ.μ.

3. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ (ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ — ΑΚΤΙΝΑ 400 Μ.) & ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΙΜΗΣ

Πρόσφατες Πωλήσεις / Ενεργά Συγκριτικά

- **Ομήρου (88 τ.μ., 3ος, 1982, ανακαινισμένο, με πάρκινγκ):** Πωλήθηκε 268.000 € (3.045 €/τ.μ.) σε 45 ημέρες.
- **Αρτάκης (96 τ.μ., 4ος, 1986, μερικώς ανακαινισμένο, χωρίς πάρκινγκ):** Πωλήθηκε 262.000 € (2.729 €/τ.μ.).
- **Ελ. Βενιζέλου (92 τ.μ., 5ος, 1985, ζητούμενη 315.000 €):** Παραμένει απούλητο επί 7 μήνες λόγω υπερτίμησης (3.423 €/τ.μ.).

Τεκμηριωμένη Πρόταση Τιμής προς Ιδιοκτήτη

- **Προτεινόμενη Τιμή Αγγελίας (Εκκίνησης): 290.000 €** (3.085 €/τ.μ.)
- **Ρεαλιστικό Εύρος Κλεισίματος: 278.000 € – 284.000 €**
- **Εκτιμώμενος Χρόνος Πώλησης:** 40–60 ημέρες (εφόσον ξεκινήσει άμεσα ο μηχανικός την ΗΤΚ).