

# ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

## ΔΥΟ ΟΜΟΡΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας της Δ.Ε.  
Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, Περιφέρεια  
Θεσσαλίας



**28 Νοεμβρίου 2024**

Copyright © 2024

Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση του παρόντος, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτού, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτοτύπου ή αντιτύπων του και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση του, ολόκληρου ή τμημάτων του, χωρίς την άδεια του δημιουργού του.

(Ν. 2121/ 1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας)

## Ανάθεση

**Προς: Μακροπούλου Γραμματή-Αλκηστis & Αραμπατζής Νικόλαος**

Ανταποκρινόμενοι στην εντολή σας, αναλάβαμε την εκπόνηση μελέτης εκτίμησης του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent) δύο όμορων καταστημάτων που βρίσκονται στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας της Δ.Ε. Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA (The European Group Of Valuers' Associations) και το IVSC (International Valuation Standards Council).

### Εκτιμητική Αβεβαιότητα

Η παρούσα εκτίμηση συνεκτιμά τις συνέπειες της ραγδαίας αύξησης του πληθωρισμού καθώς και της ενεργειακής κρίσης που παρατηρείται σε διεθνές επίπεδο, η οποία επηρεάζεται και εντείνεται λόγω πολέμου στην Ουκρανία, στο βαθμό που είναι εφικτό, λαμβάνοντας υπόψη τα υπάρχοντα δεδομένα σε μακροοικονομικό επίπεδο.

### Αντικειμενικότητα

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό/ εταιρικό ενδιαφέρον/ κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου.

### Εμπιστευτικότητα

Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

### Ευθύνη

Η μελέτη μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση της Έκθεσης, χωρίς προηγουμένως να μας δοθεί σχετική εντολή για επικαιροποίηση από τον Εντολέα μας.

Ανάθεση .....	2
Περίληψη Εκθέσεως Εκτίμησης .....	4
1. Εισαγωγή .....	5
2. Περιγραφή Τοποθεσίας .....	6
3. Περιγραφή Ακινήτου .....	8
Περιγραφή Καταστημάτων .....	8
Τεχνική Ταύτιση .....	9
Πολεοδομική Νομιμότητα Ακινήτου .....	9
4. Μεθοδολογία Εκτίμησης .....	10
5. Στοιχεία Κτηματαγοράς .....	12
Συγκριτικά Στοιχεία .....	12
Ανάλυση Τοπικής Κτηματαγοράς .....	12
Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) .....	14
6. Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) πλήρους κυριότητας .....	17
7. Δήλωση .....	18
Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών .....	19
Παράρτημα 1 – Βάσεις Εκτίμησης .....	23
Παράρτημα 2 – Φωτογραφίες Ακινήτων .....	28

## Περίληψη Εκθέσεως Εκτίμησης

Εντολέας:	Μακροπούλου Γραμματή-Αλκηστis & Αραμπατζής Νικόλαος
Εκτιμητής:	Η μελέτη εκτίμησης έχει διενεργηθεί από την Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Αικατερίνη Παχή, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (261) σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α'/107).
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent) δύο όμορων καταστημάτων.
Διεύθυνση Εκτιμωμένου:	Στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας της Δ.Ε. Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.
Σκοπός Εκτίμησης:	Η εκτίμηση συντάσσεται για λήψη αποφάσεων.
Βάση Εκτίμησης:	<p>Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 (ΕΕΠ 1).</p> <p>Ως υπόθεση αξίας (Premise of Value) ορίζεται η αξία με βάση την Υψηλότερη και Βέλτιστη Χρήση (Highest and Best Use), σύμφωνα με το Διεθνές Εκτιμητικό Πρότυπο 104 (IVS 104).</p> <p>Οι ορισμοί των βάσεων εκτίμησης όπως περιγράφονται στα σχετικά εκτιμητικά πρότυπα παρατίθενται στο Παράρτημα 1 της παρούσας μελέτης.</p>
Νόμισμα Μελέτης:	EUR (€)
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	25.11.2024
Ημερομηνία Σύνταξης Μελέτης:	28.11.2024
Συγκεντρωτικός Πίνακας - Αγοραίο Μίσθωμα:	

#	Ακίνητο	Χρήση	Εμβαδόν (μ2)	Μισθωτική Αξία (€/μήνα) - Στρογγυλοποίηση
1	Κατάστημα	Εργαστήριο Ζαχαροπλαστικής & Πρατήριο Άρτου	84,52	550,00 €
2	Κατάστημα	Σχολή Χορού	102,16	280,00 €

## 1. Εισαγωγή

- Αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent) δύο όμορων καταστημάτων που βρίσκονται στη συμβολή των οδών Δράκειας και Δημοκρατίας της Δ.Ε. Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.

**Ημερομηνία Αυτοψίας στο εκτιμώμενο:**

**25.11.2024**

**Επίπεδο Αυτοψίας:**

Εξωτερική/Εσωτερική

**Προσκομισθέντα Στοιχεία:**

- Κάτοψη καταστήματος & ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων, με ημ/νία 12.2020, μηχανικός Δημήτριος Γκόμας.
- Κάτοψη καταστήματος, με ημ/νία 08.2013, μηχανικός Ευάγγελος Ζαχάρος.
- Τοπογραφικό διάγραμμα, με ημ/νία 02.1990, μηχανικός Απόστολος Τσιρώνης.

## 2. Περιγραφή Τοποθεσίας

Τα υπό εκτίμηση καταστήματα βρίσκονται στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας της Δ.Ε. Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.

GPS Συντεταγμένες:

39.339649, 23.011551 (σύμφωνα με το google maps).

Περιγραφή Δήμου:

Περιγραφή Ευρύτερης Περιοχής:

Ο δήμος Βόλου ανήκει στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και συστάθηκε το 2011 με το Πρόγραμμα Καλλικράτη. Η σημερινή μορφή του δήμου προέρχεται από την επέκταση του αρχικού δήμου με την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Ιωλκού, Νέας Αγχιάλου, Αγρίας, Πορταριάς, Νέας Ιωνίας, Αρτέμιδας και Αισωνίας και της κοινότητας Μακρινίτσας. Είναι χτισμένος στο μυχό του Παγασητικού κόλπου, κοντά στη θέση της αρχαίας Ιωλκού στους πρόποδες του Πηλίου και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον κύριο οδικό άξονα της χώρας (ΠΑΘΕ), με τον οποίο συνδέεται σε δύο σημεία, στις Μικροθήβες και στο Βελεστίνο. Επιπλέον, ο δήμος συνδέεται σιδηροδρομικώς και αεροπορικώς με την υπόλοιπη Ελλάδα και το λιμάνι του, είναι το τρίτο μεγαλύτερο. Απέχει περί τα 330χλμ από την πόλη της Αθήνας και περί τα 214χλμ από τη πόλη της Θεσσαλονίκης.

Το πολεοδομικό συγκρότημα του Βόλου απαρτίζεται από διάφορα τοπικά κέντρα, πολλαπλών χρήσεων, αλλά κυρίως κατοικίας, με βασική εξάρτηση από το κέντρο της πόλης, όπου παράλληλα με την κατοικία συνυπάρχουν οι χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών αλλά και αναψυχής.

Περιγραφή Εγγύτερης Περιοχής:

Τα εκτιμώμενα εντοπίζονται στην Αγρία, η οποία είναι παραθαλάσσια περιοχή και βρίσκεται στη βορειοανατολική ακτή του Παγασητικού Κόλπου, σε απόσταση μόλις 8μ0χλμ. από το κέντρο του Βόλου.

Πρόκειται για μια περιοχή η οποία εξυπηρετείται επαρκώς από τις υποδομές που υπάρχουν. Το κέντρο της Αγρίας είναι πυκνοκατοικημένο και όσο απομακρυνόμαστε από αυτό η δόμηση είναι αραιή. Στους καλοκαιρινούς μήνες υπάρχει αρκετός τουρισμός λόγω της θέσης της.

Η περιοχή παρουσιάζει κυρίως χρήση κατοικίας, ενώ κατά μήκος της παραλιακής οδού συναντώνται κτίρια με χρήση καταστήματος στο ισόγειο και κατοικίας στους άνωθεν ορόφους (ή αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια). Επιπλέον, υπάρχουν σχολεία, πάρκα και το εργοστάσιο της ΕΨΑ. Το κτιριακό απόθεμα είναι μέτριας παλαιότητας περί των 10–30 ετών. Επιπρόσθετα, εντοπίζονται και ορισμένα τουριστικά καταλύματα.

Περιγραφή Οδών Ακινήτων:

Η οδός Δημοκρατίας όπου βρίσκονται τα εκτιμώμενα είναι μεγάλου μήκους και πλάτους και αποτελεί την παραλιακή οδό της Αγρίας. Η οδός Δράκειας είναι μικρού μήκους και μεσαίου

πλάτους και άρχετε από την οδό Δημοκρατίας και καταλήγει στην οδό Εθν. Αντιστάσεως.

Προσβασιμότητα:

- **Οδικώς:** Η πρόσβαση στα ακίνητα κρίνεται καλή και επιτυγχάνεται εύκολα μέσω των παραπάνω οδών.
- **Μέσα Μαζικής Μεταφοράς:** Η πρόσβαση επιτυγχάνεται εύκολα από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών, Οι πλησιέστερες στάσεις της αστικής συγκοινωνίας βρίσκονται επί της οδού Δημοκρατίας.

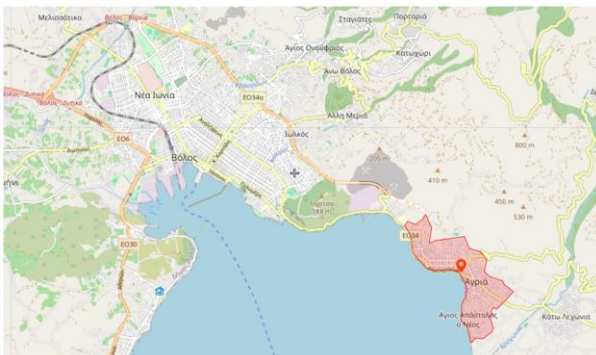
Ενδεικτικοί Χρήστες:

- Εστιατόρια
- Καφετέριες

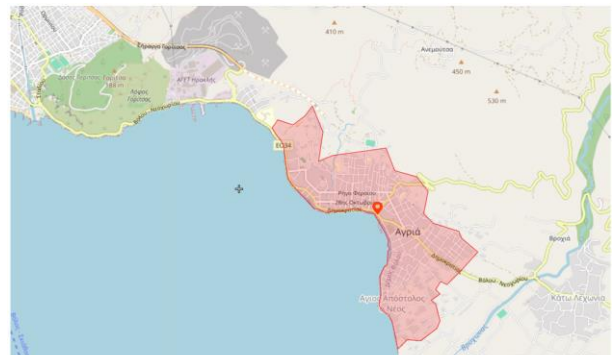
Συμπέρασμα:

Γενικά κρίνουμε ότι τα ακίνητα βρίσκονται σε καλή θέση ως προς την ευρύτερη περιοχή με εύκολη πρόσβαση και προβολή λόγω της θέσης.

Ενδεικτικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής των ακινήτων (wikimapia.org):



Ενδεικτικός χάρτης με την θέση των ακινήτων (wikimapia.org):



### 3. Περιγραφή Ακινήτου

#### Περιγραφή Καταστημάτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν και την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, τα προς εκτίμηση ακίνητα αποτελούν δύο όμορα καταστήματα τα οποία αναπτύσσονται εντός οικοπέδου με επιφάνεια 271,646τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας. Συγκεκριμένα πρόκειται:

1. Γωνιακό κατάστημα με υγειονομική χρήση, καθαρής επιφάνειας 84,52μ<sup>2</sup> και μικτής επιφάνειας 113,55μ<sup>2</sup>. Το εν λόγω κατάστημα λειτουργεί ως εργαστήριο ζαχαροπλαστικής και πρατήριο άρτου και αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, αποθήκη, αποδυτήρια και w.c. πελατών. Επιπλέον, διαθέτει εξωτερικό χώρο ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων, επιφάνειας 140,00μ<sup>2</sup>.
2. Μεσαίο κατάστημα, καθαρής επιφάνειας 102,16μ<sup>2</sup> και μικτής επιφάνειας 129,78μ<sup>2</sup>. Το εν λόγω κατάστημα λειτουργεί ως σχολή χορού και αποτελείται από έναν χώρο υποδοχής, έναν ενιαίο χώρο αίθουσας διδασκαλίας, αποδυτήρια, αποθήκη και w.c.

Τα επίπεδα, εμβαδό και η παρούσα χρήση του καταστήματος, προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία, παρατίθενται στον κάτωθι πίνακα:

Δύο όμορα καταστήματα στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας στην Αγρία Βόλου				
#	Ακίνητο	Επίπεδο	Χρήση	Εμβαδόν (μ <sup>2</sup> )
1	Κατάστημα	Ισόγειο	Εργαστήριο Ζαχαροπλαστικής & Πρατήριο Άρτου	84,52
2	Κατάστημα	Ισόγειο	Σχολή Χορού	102,16

#### Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας:

Δίκτυα Ηλεκτροδότησης – Ύδρευσης – Φυσικού Αερίου και Τηλεπικοινωνιών.

#### Θέα/Προβολή/Θέση:

- Το γωνιακό κατάστημα διαθέτει θέα θάλασσα ενώ το μεσαίο κατάστημα διαθέτει θέα προς πλατεία.
- Το γωνιακό κατάστημα προσφέρει υψηλή προβολή λόγω της γωνιακής του θέσης ενώ το μεσαίο κατάστημα προσφέρει μεσαία προβολή λόγω της μεσαίας του θέσης.
- Η θέση και των δύο καταστημάτων είναι καλή επί της εγγύτερης περιοχής.

#### Συμπέρασμα:

- Διαθέτουν ικανοποιητικό εμβαδόν,
- Έχουν σύνηθες σχήμα,
- Το ένα εκ των δύο καταστημάτων διαθέτει εξωτερικό χώρο τραπεζοκαθισμάτων.

Ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα 2.



**Τεχνικά Χαρακτηριστικά**

Φέρων Οργανισμός	Ο σκελετός του κτιρίου, ήτοι τα υποστυλώματα, δοκοί, πλάκες είναι από οπτοπλινθοδομές - πέτρα.
Στέγη/ Οροφή	Το κτίριο διαθέτει στέγη με κεραμίδια
Στοιχεία Πληρώσεως	Εξωτερικές τοιχοποιίες: οπτοπλινθοδομές - πέτρα.
Κατάσταση Συντήρησης	Η γενικότερη εξωτερική κατάσταση είναι καλή.

**Τεχνική Ταύτιση**

Τα γεωμετρικά στοιχεία (διαστασιολόγηση, κτλ.) του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις αυτών συνεπώς διατηρούμε τις επιφυλάξεις μας για νεότερα στοιχεία τα οποία πιθανόν να προκύψουν.

**Πολυενομική Νομιμότητα Ακινήτου**

- ⇒ Σύμφωνα με μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο που διενεργήσαμε στο ακίνητο κατά την αυτοψία σε αυτό και ο οποίος βασίστηκε στα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν, διαπιστώσαμε ότι δεν διαθέτει αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις ή πολυενομικές παραβάσεις, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 81 του Ν.4495/17.
- ⇒ Η παρούσα έκθεση συντάσσεται με την παραδοχή ότι μπορεί να εκδοθεί για τα συγκεκριμένα ακίνητα η απαραίτητη βεβαίωση μηχανικού, που περιγράφεται στην παρ. 1 του άρθρου 83 του Ν.4495/17.
- ⇒ Σε κάθε περίπτωση, η παρούσα μελέτη προσδιορίζει αξίες για τις χρήσεις που αναφέρονται στα προσκομισθέντα στοιχεία και δεν υποκαθιστά την απαραίτητη βεβαίωση μηχανικού, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017.
- ⇒ Σημειώνεται ότι, οι πολυενομικές αυθαίρεσες καθιστούν γενικά το ακίνητο μειονεκτικό και επισφαλές. Επιπλέον, επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται μεταβιβάσεις ακινήτων που έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης.

## 4. Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για την εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent) των υπό εκτίμηση ακινήτων θα εφαρμοσθούν οι αρμόζουσες μέθοδοι και πρακτικές, όπως αυτές καθορίζονται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers Associations EVS).

Σύμφωνα με αυτά, για τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent) των υπό εκτίμηση ακινήτων χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) εφαρμόζεται τιμή μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πρόσφατες πωλήσεις ακινήτων συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, το πρόσωπο, τη θέση/ τοποθεσία, τα λοιπά χαρακτηριστικά και τη ζητούμενη τιμή.

Τα χαρακτηριστικά των μεθόδων έχουν ως εξής:

### Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ.) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων, όπου επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (επιφάνεια, παλαιότητα, ποιοτικά χαρακτηριστικά, περιοχή, θέση, προβολή κλπ.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων “πανομοιότυπων” ακινήτων.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

Αιτιολογία επιλογής μεθοδολογίας:

- Η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων κρίνεται η πιο κατάλληλη, καθώς παραθέτει και αναλύει άμεσα ομοειδή συγκριτικά στοιχεία με το εκτιμώμενο.
- Η ευρύτερη κτηματαγορά του εκτιμωμένου διαθέτει συγκριτικά τα οποία παρουσιάζουν όμοιες χρήσεις, εμβαδά και γενικά χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο.
- Κατέστη εφικτή η ανεύρεση ζητούμενων μισθώσεων για ομοειδή ακίνητα με το εκτιμώμενο.

Γενικές Παραδοχές Μεθοδολογίας:

- Το Ευρώ θα παραμείνει το νόμισμα της χώρας και η Ελλάδα μέλος της Ε.Ε.
- Άμεσες πράξεις μισθώσεων δεν είναι διαθέσιμες, επομένως εφαρμόζεται αναγωγή ως προς τη ζητούμενη τιμή των συγκριτικών στοιχείων.

## 5. Στοιχεία Κτηματαγοράς

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) των υπό εκτίμηση ακινήτων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής αλλά και ευρύτερης κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τα αντίστοιχα Αγοραία Μισθώματα στην ευρύτερη ή/ και εγγύτερη περιοχή μελέτης.

### Συγκριτικά Στοιχεία

Τα στοιχεία που παραθέτουμε κατωτέρω προέκυψαν κατά την πρόσφατη έρευνα, η οποία πραγματοποιήθηκε κατά την επιτόπου επίσκεψή στην περιοχή, αλλά και κατόπιν επικοινωνίας με παράγοντες της κτηματαγοράς όπως εταιρίες συμβούλων ακινήτων, κατασκευαστές, ιδιοκτήτες και επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

**Μισθώσεις Καταστημάτων:** Από το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που αφορούν στην μίσθωση καταστημάτων στην ευρύτερη ή/ και εγγύτερη περιοχή του εκτιμωμένου, επιλέχθηκαν εκείνα που παρουσιάζουν ανάλογα χαρακτηριστικά με τα εκτιμώμενα.

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύτερη περιοχή του ακινήτου, ευρέθησαν τα εξής στοιχεία:

Καταστήματα προς μίσθωση στην Αγρία Βόλου							Πηγή
Συγκριτικά Στοιχεία							
α/α	Εμβαδόν Ισογείου (μ2)	Είδος Ακινήτου	Οδός	Επιπλέον Πληροφορίες	Ζητούμενη Τιμή (€)	Ζητούμενη Τιμή Μονάδας (€/μ2) ως προς το ανηγμένο εμβαδόν	
1	246,00	Αίθουσα	πλησίον Λ. Δημοκρατίας	Μεσαίο κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος αίθουσας	800,00 €	3,25 €	Ιδιώτης, τηλ. 6949629648
2	107,00	Κατάστημα	-	Μεσαίο κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος.	350,00 €	3,27 €	Διβάνης Κων/νος, τηλ. 2421028995
3	40,00	Κατάστημα - αποθήκη	Περικλ. Γεωργιάδη	Μεσαίο κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος	250,00 €	6,25 €	Παπαδημητρίου Κων/νός, τηλ. 2421054087
4	70,00	Κατάστημα	-	Γωνιακό κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος υγειονομικής χρήσης	350,00 €	3,27 €	Ιδιώτης, τηλ. 6977350169

Βάσει των πιο πάνω στοιχείων, προκύπτει το εξής εύρος αξιών:

- ⇒ Καταστήματα ισογείου, στην ευρύτερη ή/και εγγύτερη περιοχή του εκτιμωμένου, μισθώνονται από **3,25€/μ2/** έως **6,25€/μ2** (ανάλογα το εμβαδόν, τη θέση και λοιπά χαρακτηριστικά).
- ⇒ Σε κάποιες περιπτώσεις, και ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, οι τιμές μπορεί να κυμαίνονται και σε υψηλότερα ή χαμηλότερα επίπεδα του παραπάνω εύρους.

### Ανάλυση Τοπικής Κτηματαγοράς

Τοπική Κτηματαγορά:

Η περιοχή παρουσιάζει πλήρη ανάπτυξη τόσο εμπορική όσο και οικιστική. Εμπορικές χρήσεις επικεντρώνονται κυρίως στα ισόγεια πολυώροφων κτιρίων ενώ επαγγελματικές

(γραφειακές) και οικιστικές χρήσεις εντοπίζονται στους άνωθεν του ισογείου ορόφους αλλά και σε αυτοτελή κτίρια. Η γειτνίαση με την παραλία δημιουργεί χρήσεις τουριστικού ενδιαφέροντος (καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, ξενοδοχεία, κλπ.).

Η μέγιστη συγκέντρωση εμπορικότητας παρουσιάζεται επί των κεντρικών οδικών αρτηριών, ενώ στις εσωτερικές οδούς η επικρατέστερη χρήση είναι αυτής της κατοικίας. Η μέση ηλικία του κτιριακού αποθέματος είναι μεγάλη και κυμαίνεται από 30 έτη και άνω. Η οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή είναι περιορισμένη λόγω της πλήρους ανάπτυξης της. Σημειώνεται, ότι το τελευταίο χρονικό διάστημα παρατηρείται ικανοποιητικός αριθμός ανακατασκευών ή/και ανακαινίσεων υφιστάμενων κτιρίων καθώς και ανέγερσης μικρών οικοδομών.

Η προσφορά προς μίσθωση επαγγελματικών ακινήτων είναι μεγαλύτερη από την ζήτηση η οποία το τελευταίο διάστημα παρουσιάζεται ικανοποιητική, παρ' όλα αυτά υφίστανται πτωτικές πιέσεις στις Ζητούμενες Αξίες. Κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, παρατηρείται αυξημένη ζήτηση για κατοικίες με δυνατότητα βραχυχρόνιας εκμίσθωσης (AirBnB κλπ.) ενώ μικρότερη ζήτηση παρατηρείται για επαγγελματικούς χώρους (καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος κλπ.)

#### Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς:

Στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμωμένου παρατηρείται ικανοποιητική προσφορά κατοικιών προς πώληση ενώ για επαγγελματικούς χώρους είναι περιορισμένη.

Ως γενική παρατήρηση, η προσφορά οικιστικών/ επαγγελματικών ακινήτων παρουσιάζει σταθεροποιητικές τάσεις, η οποία σε συνδυασμό με το αυξανόμενο ενδιαφέρον επενδυτών τις εγχώριας αγοράς, την ευκολότερη πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης, τη διαφαινόμενη ανάπτυξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και γενικότερα τις θετικές προβλέψεις για την ελληνική οικονομία, έχει σαν αποτέλεσμα την σταθεροποίηση των αξιών ή ακόμα και την ελαφρά άνοδό τους, σε προνομιούχα ακίνητα από άποψη θέσης, ποιότητας κατασκευής, παροχών κλπ. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ζήτηση για προνομιούχα ακίνητα βαίνει αυξανόμενη και παράλληλα, κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων μειώνεται το εύρος μεταξύ των αρχικώς αιτούμενων αξιών και των τελικά συμφωνηθεισών.

Η ζήτηση στην αγορά ακινήτων έχει σταθεροποιηθεί ή και οριακά βελτιωθεί σε ορισμένες περιπτώσεις σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια της κρίσης. Η αγορά σταθεροποιήθηκε σε γενικές γραμμές το 2018, όμως η ζήτηση για αντίστοιχα με το εκτιμώμενο ακίνητα είναι ακόμη περιορισμένη. Το ενδιαφέρον των επενδυτών αναμένεται να αυξηθεί στο σύντομο μέλλον, δεδομένης της καλύτερευσης των μακροοικονομικών δεικτών της χώρας αλλά και της πληθώρας οικιστικών ακινήτων που σταδιακά διατίθενται προς πώληση, κυρίως μέσω του τραπεζικού κλάδου.

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε μια περίοδο που χαρακτηρίζεται από υψηλό πληθωρισμό, ενεργειακή κρίση και αβεβαιότητα που οφείλεται κυρίως στις συνέπειες της ρωσοουκρανικής σύγκρουσης σε συνέχεια της από το Μάρτιο 2020 εμφάνισης της πανδημίας του κορονοϊού. Η πανδημία έκανε την εμφάνισή της στη χώρα μας μετά από μια διετία σταθεροποίησης και σταδιακής ανάκαμψης από τη σχεδόν δεκαετή οικονομική ύφεση του 2009 που είχε προηγηθεί και ανέκοψε τη θετική πορεία που είχε αρχίσει να

καταγράφεται στην οικονομία. Εντούτοις ορισμένες κατασκευές νέων κτιρίων όπως και ανακατασκευές παλαιότερων ακινήτων μαζί με τον τουριστικό κλάδο αποτέλεσαν εξαίρεση. Ο κατασκευαστικός κλάδος διατήρησε την δυναμική που είχε εμφανιστεί λίγο πριν από το 2019. Η δυναμική αυτή αρχικά αφορούσε τις εμπορικές περιοχές του Κέντρου της Αθήνας, τις καλές οικιστικές περιοχές του παραλιακού κυρίως μετώπου και τους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της χώρας. Σταδιακά επεκτάθηκε και σε άλλες περιοχές και αποδίδεται σε συνδυασμό μέτρων όπως,

- η αναστολή του Φ.Π.Α. στα νεόδμητα,
- το πρόγραμμα της «χρυσής βίζας»,
- το ενδιαφέρον ξένων να επενδύσουν στη χώρα λόγω των χαμηλών αποτιμήσεων εξ αιτίας της οικονομικής ύφεσης του 2009 και σε σχέση με άλλες μεσογειακές χώρες,
- τις νέες δυνατότητες εκμετάλλευσης των ακινήτων μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού,
- το ενδιαφέρον να εργαστούν στη χώρα, αλλοδαποί πολίτες εκμεταλλεύονται τις δυνατότητες της τηλεργασίας που δοκιμάστηκαν κατά την πανδημία.

Παρ' όλα αυτά, σημειώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με τον μέγιστο βαθμό προσέγγισης και ανάλυσης όλων των στοιχείων που συγκεντρώσαμε και η εδώ εκτιμώμενη αξία υποστηρίζεται επαρκώς. Σε κάθε περίπτωση, όμως, διατηρούμε το δικαίωμα να τροποποιήσουμε την εκτιμώμενη αξία εάν αλλάξουν οι όροι, οι συνθήκες και το γενικότερο περιβάλλον που πραγματοποιήθηκε η μελέτη εκτίμησης.

### **Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)**

Προκειμένου να υπολογιστεί το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) του υπό εκτίμηση ακινήτου, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν προσαρμοστεί μέσω των κατάλληλων συντελεστών, ώστε να ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές του εκτιμωμένου, λαμβάνοντας υπόψη, επίσης, τα στοιχεία της τρέχουσας αγοράς ακινήτων.

#### **Αναγωγές μισθώσεων καταστημάτων:**

Σύμφωνα με τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στις παραπάνω παραγράφους, πραγματοποιούνται οι ακόλουθες αναγωγές:

Καταστήματα προς μίσθωση στην Αγρία Βόλου														
Συγκριτικά Στοιχεία							Αναγωγές							
α/α	Εμβαδόν Ισογείου (μ2)	Είδος Ακινήτου	Οδός	Επυρλάνον Πληροφορίες	Ζητούμενη Τιμή	Ζητούμενη Τιμή Μονάδας (€/μ2) ως εμβαδόν	Εμβαδόν	Πρόσποιο (γωνιακό/ μέσοιο)	Νοτιά Χαρακτηριστικά (υγειονομική χρήση & τραπεζοκαθίσματα)	Κατάσταση	Θέση	Ζητούμενη Τιμή	Αναγμένη Τιμή Μονάδας €/μ2	
1	246,00	Αίθουσα	πλησίον Λ. Δημοκρατίας	Μεσαίο κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος αίθουσας	800,00 €	3,25 €	1,65	1,10	1,20	1,10	1,05	0,90	7,34 €	
2	107,00	Κατάστημα		Μεσαίο κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος.	350,00 €	3,27 €	1,09	1,10	1,20	1,10	1,10	0,90	5,12 €	
3	40,00	Κατάστημα - αποθήκη	Περικλ. Γεωργιάδη	Μεσαίο κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος	250,00 €	6,25 €	0,82	1,10	1,20	1,10	1,05	0,90	7,05 €	
4	70,00	Κατάστημα	-	Γωνιακό κατάστημα ενός επιπέδου. Ενιαίος χώρος υγειονομικής χρήσης	500,00 €	7,14 €	0,94	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	6,36 €	
												Μέσος Όρος		6,47 €
												Στρογγυλοποίηση		6,50 €

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία πραγματοποιήθηκαν, ως προς το γωνιακό κατάστημα με υγειονομική χρήση, ως εξής:

<b>Εμβαδόν:</b>	Από τα συγκριτικά στοιχεία καθώς και από πληροφορίες μεσιτών προκύπτει το συμπέρασμα ότι όσο μεγαλύτερο είναι το εμβαδόν του ακινήτου ανάλογα μειώνεται και η τιμή του ανά τετραγωνικό μέτρο. Επομένως: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Εφαρμόζεται αναγωγή 4% ανά 10μ<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Γωνιακό/ Μεσαίο:</b>	Το εκτιμώμενο είναι γωνιακό. Επομένως: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Πραγματοποιείται προσαύξηση 10% για τα συγκριτικά στοιχεία που είναι μεσαία.</li> </ul>
<b>Λοιπά Χαρακτηριστικά (υγειονομική χρήση &amp; τραπεζοκαθίσματα κλπ.):</b>	Πραγματοποιείται αναγωγή έως 20% ανάλογα τα λοιπά χαρακτηριστικά, όπως η υγειονομική χρήση και η διάθεση εξωτερικού χώρου τραπεζοκαθισμάτων.
<b>Κατάσταση:</b>	Πραγματοποιείται αναγωγή έως 10% ανάλογα τη κατάσταση εκάστου συγκριτικού στοιχείου.
<b>Θέση:</b>	Πραγματοποιείται αναγωγή έως 10% ανάλογα τη θέση εκάστου συγκριτικού στοιχείου.
<b>Ζητούμενη τιμή:</b>	Λόγω της απόκλισης της ζητούμενης τιμής (asking price) από την τελική συμφωνηθείσα αξία μειώνουμε τις τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων έως 10%.

Εύλογη τιμή Μονάδας:

Βάσει των ανωτέρω αναγωγών προκύπτει μέση τιμή μονάδας μίσθωσης κατά στρογγυλοποίηση τα **6,50€/μ2/μήνα** για το γωνιακό κατάστημα με υγειονομική χρήση ενώ για το μεσαίο κατάστημα προκύπτει μέση τιμή μονάδας μίσθωσης κατά στρογγυλοποίηση τα **2,70€/μ2/μήνα** τα οποία κρίνουμε εύλογα.



## 6. Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) πλήρους κυριότητας

Βάσει των ανωτέρω αναγωγών, στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) των υπό εκτίμηση καταστημάτων, σύμφωνα με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Δύο όμορα καταστήματα στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας στην Αγρία Βόλου										
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων										
#	Ακίνητο	Χρήση	Εμβαδόν (μ2)	Αναγωγής ως προς την Επιφάνεια	Αναγωγής ως προς τα λοιπά χαρακτηριστικά	Αναγωγής ως προς το πρόσωπο	Αναγωγής ως προς τη θέση μεταξύ τους	Μισθωτική Αξία (€/μ2/μήνα)	Μισθωτική Αξία (€/μήνα)	Μισθωτική Αξία (€/μήνα) - Στρογγυλοποίηση
1	Κατάστημα	Εργαστήριο Ζαχαροπλαστικής & Πρατήριο Άρτου	84,52	1,00	1,00	1,00	1,00	6,50 €	549,37 €	<b>550,00 €</b>
2	Κατάστημα	Σχολή Χορού	102,16	0,93	0,80	0,80	0,70	2,70 €	275,73 €	<b>280,00 €</b>

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) των υπό εκτίμηση ακινήτων που βρίσκονται στην συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας της Δ.Ε. Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, ανέρχεται σε **550,00€** για το γωνιακό κατάστημα (καφέ) και **280,00€** για τη σχολή χορού.

## 7. Δήλωση

Δηλώνουμε ότι η εν λόγω μελέτη είναι για χρήση μόνον προς την πλευρά προς την οποία απευθύνεται και για το σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε. Απαγορεύεται η αναφορά, έκδοση ή δημοσίευση του συνόλου ή τμήματος της εν λόγω μελέτης χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση μας σχετικά με την μορφή και το μέσο στο οποίο θα εμφανισθεί. Επιτρέπεται η χρήση της μελέτης, χωρίς την προηγούμενη έγκρισή μας, από κάθε σχετιζόμενο ή εμπλεκόμενο μέρος ή/και χρήστη.

Ο υπογράφων εκτιμητής δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη προς τρίτα μέρη για μη εγκεκριμένη χρήση της μελέτης.

**Αικατερίνη Παχή, REV**

Πολιτικός Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. 261)

Μέλος Τ.Ε.Ε. (Α.Μ. 98156)



## Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

- Εκτός αν επισημαίνεται ειδικά το αντίθετο στο κυρίως σώμα της έκθεσης, τεκμαίρεται ότι ο τίτλος των ακινήτων που εκτιμώνται είναι καθαρός και εμπορεύσιμος και ότι δεν υπάρχουν καταγεγραμμένα ή μη καταγεγραμμένα θέματα ή εξαιρέσεις που αθροιζόμενα θα επηρέαζαν δυσμενώς την εμπορευσιμότητα ή την αξία του. Ο εκτιμητής δεν έχει γνώση οποιασδήποτε ατέλειας του τίτλου, ούτε έχει ενημερωθεί για τέτοια εκτός και αν ειδικά επισημαίνεται στην έκθεση. Επίσης, δεν έχει επιθεωρήσει τους τίτλους κυριότητας, και εκτός αν του έχει γνωστοποιηθεί, έχει θεωρήσει ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών και ότι δεν υπάρχουν ασυνήθεις, επαχθείς ή περιοριστικές δεσμεύσεις στον τίτλο ή στις μισθώσεις που θα επηρέαζαν την αξία. Έγγραφα που αφορούν εμπράγματα ασφάλειες, νομικά βάρη, δουλείες, περιοριστικές ρήτρες, απαιτήσεις και άλλους όρους που ενδεχομένως επηρεάζουν την ποιότητα του τίτλου, δεν έχουν εξεταστεί. Ασφάλεια έναντι οικονομικής ζημίας από απαιτήσεις που μπορεί να εγερθούν εξαιτίας ατελειών του τίτλου του εν λόγω ακινήτου, πρέπει να αναζητηθούν από αρμόδια εταιρεία που εκδίδει ή ασφαλίζει τίτλους ακίνητης περιουσίας.
- Ο εκτιμητής δεν επιτρέπεται να αποκαλύψει το ουσιώδες περιεχόμενο (αποτίμηση) της έκθεσης, αναλυτικά πορίσματα ή συμπεράσματα, ή να παραδώσει αντίγραφο της έκθεσης σε οποιονδήποτε άλλο πέρα από τον πελάτη ή τον εκπρόσωπό του, εγγράφως εξουσιοδοτημένο, ή από δικαστήριο ή από όργανο με αρμοδιότητα κλήτευσης. Η παρούσα εκτίμηση πρέπει να χρησιμοποιηθεί μόνο συνολικά και δεν επιτρέπεται η χρήση τμημάτων της χωρίς την πλήρη έκθεση. Όλα τα συμπεράσματα και οι απόψεις που αφορούν την ανάλυση και παρατίθενται στην έκθεση, συντάχθηκαν από τον εκτιμητή του οποίου η υπογραφή εμφανίζεται στην έκθεση εκτίμησης. Καμία αλλαγή οιαδήποτε στοιχείου στην έκθεση δεν επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί παρά μόνο από τον εκτιμητή, και ο εκτιμητής δεν θα φέρει καμία ευθύνη αν πραγματοποιηθεί οιαδήποτε τέτοια μη εξουσιοδοτημένη αλλαγή.
- Οι απόψεις και η θέση του εκτιμητή είναι μόνον αυτές που διατυπώνονται στην έκθεση και αυτές οι απόψεις και θέσεις που εκφράζονται δεν είναι ούτε μερικώς ούτε ολικώς μεροληπτικές.
- Οι αναλύσεις που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση απορρέουν εν μέρει από πληροφορίες που έχουν υποβληθεί από τον χρήστη. Τα συγκρίσιμα στοιχεία στα οποία στηρίζομαστε στην παρούσα έκθεση, έχουν επιβεβαιωθεί από ένα ή περισσότερα πρόσωπα. Βάσει της τεκμηριωμένης κρίσης και γνώσης μας, όλα κρίνονται κατάλληλα να συμπεριληφθούν. Η ακρίβεια και η πληρότητα των αναλύσεων εξαρτώνται από την ακρίβεια και την πληρότητα των πληροφοριών που παρασχέθηκαν.
- Ο Εκτιμητής εφαρμόζει πρότυπες μεθόδους εκτίμησης επί των πληροφοριών που προέρχονται από τον χρήστη και από έρευνες. Καθώς τα δεδομένα και οι μέθοδοι ανάλυσης είναι από την φύση τους ατελή, η τελική εκτίμηση περί της αξίας είναι κατ' ανάγκη ατελής και κατά προσέγγιση. Η εκτιμηθείσα αξία υπόκειται στις ίδιες πιθανότητες διακύμανσης που είναι συνήθεις για τις εκτιμήσεις γενικά. Η εκτιμηθείσα αξία που αναφέρεται στην παρούσα αποτελεί μόνον εκτίμηση, εκπονημένη με τη χρήση τυποποιημένων μέσων, και σκοπός της δεν είναι να εγγυηθεί ότι η πώληση του ακινήτου θα αποφέρει την αναφερόμενη τιμή.
- Δεν πραγματοποιήθηκε καμία τοπογραφική αποτύπωση των ορίων του ακινήτου. Πληροφορίες για το εμβαδόν αντλήθηκαν από τα έγγραφα που μας παρουσιάστηκαν και δεν είχαμε τη δυνατότητα να επιβεβαιώσουμε αυτό το μέγεθος. Θα συστήναμε το συντομότερο δυνατόν να επιβεβαιωθεί το ακριβές εμβαδόν. Όλα τα παρατιθέμενα

εμβαδά και διαστάσεις τεκμαίρονται ως ορθά. Τεκμαίρεται επίσης ότι δεν υπάρχουν καταπατήσεις στο ακίνητο.

- Τα σχεδιαγράμματα και οι χάρτες της παρούσας έκθεσης περιλαμβάνονται για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να σχηματίσει νοερή εικόνα του ακινήτου και δεν είναι κατ' ανάγκη σε κλίμακα. Φωτογραφίες, αν υπάρχουν, περιλαμβάνονται για τον ίδιο σκοπό και δεν επιδιώκουν να παρουσιάσουν το ακίνητο σε άλλη από την πραγματική του κατάσταση κατά την ημερομηνία της φωτογράφισης. Κανένα από τα τεκμήρια δεν επιτρέπεται να αφαιρεθεί, να αναπαραχθεί ή να χρησιμοποιηθεί χωριστά από την παρούσα έκθεση.
- Όλες οι κατόψεις, τα σχέδια και το υπόλοιπο υλικό, χρησιμοποιούνται στην παρούσα έκθεση αποκλειστικά για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να σχηματίσει νοερή εικόνα του περιγραφόμενου ακινήτου. Δεχόμεθα μία Παραδοχή, ότι οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από εσάς σχετικά με το προς αποτίμηση ακίνητο είναι και πλήρεις και ορθές, καθώς και την παραδοχή ότι οι λεπτομέρειες όλων των σχετικών προς την αξία θεμάτων, σύμφωνα με την συλλογική σας γνώση, μας έχουν παρασχεθεί και ότι αυτές οι πληροφορίες είναι ενήμερες. Επιπλέον, σημειώνεται ότι δεν διενεργήθηκε νομική ταύτιση ούτε και πολεοδομικός έλεγχος για το υπό εκτίμηση ακίνητο.
- Ο Εκτιμητής της παρούσας έκθεσης δεν αναλαμβάνει ευθύνη για την ακρίβεια των πληροφοριών που έχουν υποβληθεί από τον Πελάτη. Τα δεδομένα και τα στατιστικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην παρούσα συγκεντρώθηκαν από αξιόπιστες πηγές και εκτιμάται ότι είναι ορθές. Όμως αυτά τα δεδομένα δεν συλλέγονται βάσει αποδεδειγμένης ακρίβειας, αν και έχει καταβληθεί κάθε προσπάθεια να επαληθευτεί κατά το δυνατόν η αυθεντικότητά τους.
- Δεν έχουμε διεξαγάγει περιβαλλοντική μελέτη, ούτε εδαφολογικές, γεωλογικές ή άλλες δοκιμές ή μελέτες για να διακριβώσουμε την κατάσταση του χώρου ή άλλη περιβαλλοντική κατάσταση των ακινήτων. Εκτός και αν διαφορετικά δηλώνεται στην παρούσα έκθεση, ο Εκτιμητής δεν παρατήρησε την ύπαρξη επικίνδυνων υλικών, τα οποία μπορεί να υπάρχουν ή να μην υπάρχουν στο ακίνητο. Ο Εκτιμητής δεν έχει γνώση της ύπαρξης τέτοιων υλικών επί ή εντός του ακινήτου. Ωστόσο, ο Εκτιμητής δεν είναι αρμόδιος να ανιχνεύσει τέτοιες ουσίες. Η παρουσία ουσιών όπως αμιάντος, μόλυβδος, μολυσμένα υπόγεια ύδατα ή άλλα δυνητικά επικίνδυνα υλικά μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου. Η εκτίμηση της αξίας στοιχειοθετείται στην παραδοχή ότι δεν υπάρχουν τέτοιου είδους υλικά επί ή εντός του ακινήτου που θα μπορούσαν να προκαλέσουν απώλεια της αξίας. Δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε παρόμοια κατάσταση, ή για οποιαδήποτε εμπειρογνωμοσύνη ή γνώση εφαρμοσμένης μηχανικής που απαιτείται για τον εντοπισμό τους. Συνιστάται στον πελάτη, αν το επιθυμεί, να εξασφαλίσει τις υπηρεσίες ενός ειδικού σε αυτόν τον τομέα. Έχουμε επιθεωρήσει το έδαφος του οικοπέδου, όσο επιμελημένα είναι εφικτό μέσω παρατήρησης. Ωστόσο, ήταν αδύνατο να επιθεωρήσουμε προσωπικά τις συνθήκες κάτω από την επιφάνεια του εδάφους. Συνεπώς, δεν γίνεται ουδεμία δήλωση σχετικά με αυτά τα ζητήματα, εκτός και αν ειδικά εξετάζονται στην εκτίμηση.
- Η ημερομηνία αποτίμησης για την οποία ισχύουν οιαδήποτε από τα πορίσματα και τις γνωματεύσεις που διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση παρατίθεται στην Έκθεση. Επιπλέον, το ποσό σε ΕΥΡΩ οιασδήποτε αποτίμησης δίδεται στην παρούσα, βασίζεται στην αγοραστική δύναμη του ΕΥΡΩ κατά την συγκεκριμένη ημερομηνία. Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης. Σύμφωνα προς τους όρους της συνεργασίας, δεν φέρουμε καμία υποχρέωση να αναθεωρήσουμε την παρούσα έκθεση ώστε να απηχεί συμβάντα ή

συνθήκες οι οποίες συντελούνται σε χρόνο μεταγενέστερο της ημερομηνίας της εκτίμησης. Ωστόσο, ο Εκτιμητής θα είναι πρόθυμος να συζητήσει την αναγκαιότητα αναθεώρησης εξαιτίας αλλαγών σε οικονομικούς παράγοντες ή παράγοντες της αγοράς που επηρεάζουν το αντικείμενο.

- Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας, η οποία μπορεί να καθορίζεται στο κυρίως τμήμα της παρούσας έκθεσης, δύναται να αλλάξει ανάλογα με τις διακυμάνσεις της αγοράς με το πέρασμα του χρόνου. Η Αγοραία αξία σχετίζεται σε σημαντικό βαθμό με τον χρόνο παρουσίας και προώθησης, τους όρους, τα κίνητρα και τα συμπεράσματα σχετικά με την προσφορά. Η εκτίμηση/εις της αξίας λαμβάνουν υπόψη την αποδοτικότητα και τη σχετική ελκυστικότητα του ακινήτου, τόσο ως ακίνητο όσο και οικονομικά, στην ελεύθερη αγορά.
- Επίσης, εκτός αν άλλως επισημαίνεται στο κυρίως τμήμα της παρούσας έκθεσης, τεκμαίρεται ότι δεν μελετώνται αλλαγές στις ισχύουσες χωροταξικές διατάξεις ή ρυθμίσεις που διέπουν τη χρήση, την πυκνότητα δόμησης ή τη μορφή. Εκτός και αν δηλώνεται διαφορετικά, η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται θεωρώντας ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά νομής, συναινέσεις ή νομιμοποιητικά έγγραφα από άλλες νομοθετικές ή διοικητικές αρχές δημοτικών, κρατικών ή εθνικών αρχών ή ιδιωτικών φορέων ή οργανισμών έχουν αποκτηθεί ή δύναται να αποκτηθούν ή να ανανεωθούν γι' οιαδήποτε χρήση στην οποία βασίζονται οι εκτιμήσεις της αξίας που περιέχονται στην παρούσα έκθεση.
- Ο Εκτιμητής τεκμαίρει ότι το εν λόγω ακίνητο το οποίο αναλύεται στην παρούσα θα τελεί υπό συνετή και ικανή διαχείριση και ιδιοκτησία – ούτε αναποτελεσματική ούτε υπεραποτελεσματική.
- Ο Πελάτης δεν θα αποζημιώνει τον Εκτιμητή ή θα απαλλάσσει τον Εκτιμητή από κάθε ευθύνη, εκτός και μόνο στον βαθμό που ο Πελάτης παραποιεί, διαστρεβλώνει ή παρέχει ανεπαρκή ή ανακριβή πορίσματα εκτίμησης σε τρίτους, ενέργειες του Πελάτη οι οποίες άμεσα οδηγούν σε ζημία του Εκτιμητή. Ο Πελάτης θα αποζημιώνει και θα απαλλάσσει τον Εκτιμητή από οιοδήποτε αξιώσεις, δαπάνες, δικαστικές αποφάσεις ή άλλα θέματα ή δαπάνες που εγείρονται ως αποτέλεσμα της ανεπάρκειας του Πελάτη ή της ανεπάρκειας οιοδήποτε από τους εντολοδόχους του να παράσχουν πλήρες αντίγραφο της έκθεσης εκτίμησης σε οιοδήποτε τρίτο. Στην περίπτωση δικαστικής διαμάχης μεταξύ των συμβαλλομένων, ο συμβαλλόμενος που θα επικρατήσει θα δικαιούται να ανακτήσει από τον άλλο εύλογες δικηγορικές αμοιβές και έξοδα.

### Εμπιστευτικότητα

- Ο Εκτιμητής θεωρεί επιβεβλημένο τα έγγραφα οποιασδήποτε μορφής και περιεχομένου που έχουν συνταχθεί να παραμένουν εμπιστευτικά. Συμφωνείται ότι ο Πελάτης έχει αποδεχθεί τον όρο να μην αναφέρει το ονοματεπώνυμο του Εκτιμητή ή την έκθεσή μας, συνολικά ή εν μέρει, σε οιοδήποτε έγγραφο πρόκειται να υποβληθεί προς τρίτον, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σύμφωνα με τα υφιστάμενα επαγγελματικά πρότυπα, ο Εκτιμητής θα διατηρήσει εμπιστευτικές όλες τις πληροφορίες που έχει λάβει από τον Πελάτη, ή έχει λάβει ή υπολογίσει ως αποτέλεσμα της έρευνας και σύμφωνα με τις ανάγκες της παρούσας Έκθεσης.
- Η κατοχή της παρούσας έκθεσης ή αντιγράφου της, δεν συνεπάγεται το δικαίωμα αναπαραγωγής ή δημοσίευσης καθ' οποιονδήποτε τρόπο, συνολικά ή εν μέρει, ούτε επιτρέπεται να γνωστοποιηθεί, ή να τύχει παράθεσης ή αναφοράς καθ' οιοδήποτε τρόπο, συνολικά ή εν μέρει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση και έγκριση του Εκτιμητή ως προς τον στόχο, τη μορφή και το περιεχόμενο μίας τέτοιας

γνωστοποίησης, δήλωσης ή αναφοράς. Χωρίς να περιορίζεται η γενικότητα των ανωτέρω, ούτε το σύνολο ούτε τμήμα των περιεχομένων της παρούσας έκθεσης δεν επιτρέπεται να διαδοθεί ή να δημοσιοποιηθεί με οιονδήποτε τρόπο ή με οποιοδήποτε μέσο ή να γνωστοποιηθεί ή να τύχει παράθεσης ή αναφοράς σε οιαδήποτε έκθεση, ισολογισμό, διαφημιστικό φυλλάδιο, ή υπόμνημα προσφοράς του πελάτη ή σε οιαδήποτε έγγραφα υποβληθούν σε οιαδήποτε κρατική υπηρεσία, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση και έγκριση του συγγραφέα σχετικά με τον στόχο, τη μορφή και το περιεχόμενο μίας τέτοιας διάδοσης, γνωστοποίησης, παράθεσης ή αναφοράς.

## Παράρτημα 1 – Βάσεις Εκτίμησης

### Γενικοί Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

Για τον υπολογισμό της Αξίας των υπό εκτίμηση παγίων στοιχείων χρησιμοποιήθηκαν τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations / European Valuation Standards - EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του IVSC (International Valuation Standards Council / International Valuation Standards 2020). Τα εν λόγω Πρότυπα συμμορφώνονται επίσης με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ, IFRS).

### Βάσεις Εκτίμησης (Valuation Bases)

**Αγοραία Αξία (Market Value)** είναι «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 – EVS 2020)

Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία παγίου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οποιωνδήποτε σχετικών φόρων και λοιπών εξόδων. Κατ' εφαρμογή του ορισμού της Αγοραίας Αξίας σε θέματα μισθώσεων ακινήτων, ο εγκεκριμένος από την TEGoVA ορισμός του «Αγοραίου Μισθώματος» (Market Rent) που συνήθως εκφράζεται ως ετήσιο ποσό, έχει ως εξής:

**Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent)** είναι «το αποτιμηθέν ποσό μισθώματος στο οποίο πρέπει να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 – EVS 2020)

**Εύλογη Αξία (IFRS Fair Value) (Γενικός Ορισμός)** είναι «η τιμή η οποία θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου ή την πληρωμή για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης μεταξύ καλά ενημερωμένων και πρόθυμων μερών, στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής, τα οποία αποφασίζουν σύμφωνα με τους αντίστοιχους σκοπούς τους». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2020)

### Εύλογη Αξία (Για λογιστικούς σκοπούς)

Έως 31/12/2012 «το ποσό στο οποίο μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο ή να διακανονίζεται μια υποχρέωση μεταξύ πρόθυμων και καλά ενημερωμένων μερών σε μια συναλλαγή στο πλαίσιο της αγοράς».

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 (IAS 16) η εύλογη αξία γηπέδων και κτιριακών εγκαταστάσεων συμπίπτει συνήθως με την αγοραία αξία αυτών.

Μετά την 1/1/2013 «η τιμή που μπορεί να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου ή για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής μεταξύ



πρόθυμων μερών κατά τον κρίσιμο χρόνο».

**Επενδυτική Αξία ή Αξία Επένδυσης (Investment Value or Worth)** ορίζεται «η αξία ενός παγίου στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή έναν δυνητικό ιδιοκτήτη, για συγκεκριμένη επένδυση ή σκοπούς λειτουργίας». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 –EVS 2020)

**Ειδική Αξία (Special Value)** είναι «η άποψη της αξίας η οποία ενσωματώνει τα χαρακτηριστικά τα οποία έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2020)

Ο **Ειδικός Αγοραστής (special purchaser)** είναι ένας αγοραστής ο οποίος δύναται να μεγιστοποιήσει την χρησιμότητα ενός παγίου στοιχείου, σε σύγκριση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά, και του οποίου η άποψη για την τιμή ισούται με την ειδική αξία. (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2020)

**Αξία Συνέργειας (Synergistic Value or Marriage Value)** ορίζεται ως «ένα επιπρόσθετο στοιχείο της αξίας που δημιουργείται από το συνδυασμό δύο ή περισσότερων παγίων στοιχείων ή άλλων μορφών παγίων όπου η συνδυασμένη αξία τους είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των επιμέρους αξιών τους». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 –EVS 2020)

**Αξία Ρευστοποίησης (Liquidation Value)** είναι «το ποσό που θα προέκυπτε όταν ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων πωλούνταν αποσπασματικά». (EVS 2020).

Η αξία ρευστοποίησης πρέπει να λαμβάνει υπόψη το κόστος που απαιτείται ώστε τα περιουσιακά στοιχεία να καταστούν κατάλληλα προς πώληση, καθώς και τα κόστη που θα προκύψουν κατά τη διαδικασία διάθεσης. Η αξία ρευστοποίησης μπορεί να οριστεί με βάση δύο διαφορετικές υποθέσεις αξίας:

α) με βάση μία ομαλή συναλλαγή με τυπική περίοδο προώθησης, ή

β) με βάση μία αναγκαστική συναλλαγή με συντομευμένη περίοδο προώθησης.

**Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value)** ορίζεται «η αξία του ακινήτου» που «αποτιμάται με συνετή εκτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου. Για την εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν κερδοσκοπικά στοιχεία». (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2020)

Η **Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)** ενός ακινήτου δηλώνει το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και αφορά το εν λόγω ακίνητο ως υποχρέωση του ασφαλιστή σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος υποστεί ζημιές και οικονομικές απώλειες λόγω επέλευσης κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του εν λόγω ακινήτου». Όταν ανατίθεται ο υπολογισμός της ασφαλιστέας αξίας ο εκτιμητής πρέπει να υπολογίσει το ποσό το οποίο θα παράσχει την κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη του ακινήτου. (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2020)



Το Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost - DRC) είναι μια μεθοδολογία για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας ελλείψει καλύτερων στοιχείων. Ορίζεται ως «το τρέχων κόστος αντικατάστασης ενός υπάρχοντος παγίου με ένα θεωρητικώς σύγχρονο αντίστοιχο πάγιο, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές για την φυσική, λειτουργική και τεχνολογική απαξίωση του».

### Παραδοχές και Ειδικές Παραδοχές

Εκτός από τον καθορισμό της Βάσης Εκτίμησης, είναι συχνά απαραίτητο να γίνει μια παραδοχή ή και πολλαπλές παραδοχές για να αποσαφηνιστούν είτε η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου στην υποθετική ανταλλαγή, είτε οι συνθήκες υπό τις οποίες το περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι ανταλλάσσεται. Τέτοιες παραδοχές μπορούν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία (IVS 2020).

**Παραδοχή:** Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

**Ειδική παραδοχή:** Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Όταν απαιτούνται ειδικές παραδοχές για την παροχή της απαιτούμενης εκτίμησης στον πελάτη, αυτές πρέπει να συμφωνηθούν ρητά και να επιβεβαιωθούν γραπτώς από τον πελάτη πριν από την έκδοση της έκθεσης.

Ειδικές παραδοχές μπορούν να γίνουν μόνο εάν μπορούν εύλογα να θεωρηθούν ρεαλιστικές, συναφείς και έγκυρες για τις ιδιαίτερες περιστάσεις της εκτίμησης.

### Υπόθεση Αξίας/ Παραδοχή Χρήσης (Premise of Value/ Assumed Use)

Η Υπόθεση Αξίας ή Παραδοχή Χρήσης περιγράφει τις συνθήκες για το πώς χρησιμοποιείται ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση. Διαφορετικές βάσεις εκτίμησης μπορεί να απαιτούν μια συγκεκριμένη Υπόθεση Αξίας ή να επιτρέπουν την εξέταση πολλαπλών Υποθέσεων Αξίας (IVS 2020).

Ορισμένες συνθήκες Υποθέσεις Αξίας είναι με βάση:

- την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση (highest and best use),
- την τρέχουσα/ υπάρχουσα χρήση (current use/ existing use),
- την ομαλή ρευστοποίηση (orderly liquidation), και
- την αναγκαστική πώληση (forced sale).

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση είναι η χρήση η οποία, από την πλευρά των συμμετεχόντων, παράγει την υψηλότερη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου.

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση πρέπει να είναι φυσικά δυνατή (κατά περίπτωση), οικονομικά εφικτή, νομικά επιτρεπτή και να έχει ως αποτέλεσμα την υψηλότερη αξία.

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου μπορεί να είναι η τρέχουσα/υπάρχουσα χρήση του, όταν αυτό χρησιμοποιείται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Ωστόσο, η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση μπορεί να διαφέρει από την τρέχουσα χρήση ή ακόμη και να συμπίπτει με την ομαλή ρευστοποίηση (IVS 2020).

Η τρέχουσα/υπάρχουσα χρήση είναι ο τρέχων τρόπος χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου, μιας υποχρέωσης ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων ή/και υποχρεώσεων. Η τρέχουσα χρήση μπορεί να ταυτίζεται, αλλά όχι απαραίτητα, με την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση (IVS 2020).

Η ομαλή ρευστοποίηση περιγράφει την αξία που προκύπτει από την πώληση μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί λόγω ρευστοποίησης, δοθέντος ενός εύλογου χρονικού διαστήματος για να βρεθεί ο αγοραστής (ή οι αγοραστές), με τον πωλητή να εξαναγκάζεται να πωλήσει σε μία "ως έχει και ευρίσκεται" βάση (IVS 2020, σελ. 25).

Ο όρος "αναγκαστική πώληση" χρησιμοποιείται συχνά σε περιπτώσεις όπου ένας πωλητής είναι εξαναγκασμένος να πωλήσει και, ως εκ τούτου, δεν είναι δυνατό να υπάρξει ένα εύλογο χρονικό διάστημα προώθησης, ενώ και οι αγοραστές ενδέχεται να μην είναι σε θέση να διενεργήσουν επαρκή, εις βάθος έλεγχο. Η τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί υπό αυτές τις συνθήκες εξαρτάται από τη φύση της πίεσης στον πωλητή και τους λόγους για τους οποίους δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σωστή προώθηση. Μπορεί επίσης να αντικατοπτρίζει τις συνέπειες που έχει για τον πωλητή η αποτυχία πώλησης εντός της διαθέσιμης περιόδου.

Η τιμή την οποία θα αποδεχτεί ένας πωλητής σε μια αναγκαστική πώληση θα αντικατοπτρίζει μάλλον τις ιδιαίτερες περιστάσεις που αυτός αντιμετωπίζει, αντί για εκείνες ενός υποθετικού πρόθυμου πωλητή στον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Η "αναγκαστική πώληση" αποτελεί μια περιγραφή της κατάστασης στην οποία λαμβάνει χώρα η ανταλλαγή, και όχι μια ξεχωριστή βάση εκτίμησης (IVS 2020, σελ. 25).

#### Παραπομπές

- TEGoVA (2020), *European Valuation Standards – EVS 2020*, available at: [www.tegova.org](http://www.tegova.org)
- IVSC (2020), *International Valuation Standards – IVS 2020*, available at: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

#### Κατάσταση Ακινήτων

Σημειώνουμε ότι κατά τη διάρκεια της πραγματοποιηθείσας αυτοψίας δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά ακίνητα επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως από ρύπανση, φυσική ή χημική (όπως ενδεικτικά αμίαντος, μονωτικός αφρός φορμαλδεΐδης, άλλα χημικά ή τοξικά απόβλητα ή οποιοδήποτε άλλο γνωστό ή άγνωστο επικίνδυνο υλικό) που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του/ς. Εάν, εκ των υστέρων, διαπιστωθεί ότι υπάρχει οποιαδήποτε μορφής ρύπανσης στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα προκαλέσει ρύπανση, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις υπολογισθείσες αξίες.

Τέλος, σημειώνουμε ότι στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών τους

τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα εν λόγω τμήματα δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση τους και για τους σκοπούς της μελέτης εκτιμήσεως θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δε χρήζουν επισκευής. Η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνευτεί ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της αρχιτεκτονικής και στατικής κατασκευής ή της νομιμότητας του κτιρίου συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσης με όλους τους κρατικούς κανονισμούς όπως πυρκαγιάς, ασφάλειας κτιρίων και αντισεισμικής προστασίας, προστασίας του περιβάλλοντος και ενεργειακής επάρκειας κοκ.

Συστήνουμε στον αναγνώστη της μελέτης μας να αποταθεί σε μηχανικό ανάλογης ειδικότητας ή/και περιβαλλοντολόγο για την αξιολόγηση ενδεχόμενων κατασκευαστικών ή περιβαλλοντικών προβλημάτων, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία των εκτιμωμένων.

Δεν μας ζητήθηκε και δεν πραγματοποιήσαμε εδαφική ανάλυση ή γεωλογική μελέτη, ούτε ερευνήθηκε η ύπαρξη στο υπέδαφος νερού, πετρελαίου, αερίου, πολύτιμων μετάλλων ή οποιουδήποτε άλλου ορυκτού καθώς και των δικαιωμάτων εξόρυξης ή χρήσης τους, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία του εκτιμωμένου.

#### Ληφθέντα Στοιχεία

Για την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στην σχετική παράγραφο. Δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού κάτι τέτοιο ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών της, και κατά συνέπεια για τους σκοπούς της μελέτης (εκτός και εάν διαφορετικά διευκρινίζεται) θεωρούμε τα υποβληθέντα στοιχεία ακριβή και ορθά.

Αναφορικά με την Νομική κατάσταση του ακινήτου δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας. Θεωρούμε ότι οι δηλώσεις των ιδιοκτητών είναι ακριβείς, τα δικαιώματα επί των παγίων στοιχείων είναι ισχυρά και εμπορεύσιμα και ότι δεν υπάρχουν νομικές δυσχέρειες καμίας φύσεως που να μην μπορούν να ξεπεραστούν με τις συνήθεις νόμιμες διαδικασίες, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος εκτός και εάν διαφορετικά αναφέρεται στην έκθεση.

Τα επιμετρητικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, διαστάσεις κοκ) που αναφέρονται στην έκθεσή μας δεν έχουν επαληθευτεί εκτός, και εάν διαφορετικά αναφέρεται, και δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως ακριβείς επιμετρήσεις των ιδιοκτησιών.

Για τους σκοπούς της μελέτης, θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης εκτός και εάν ειδικά αναφέρεται στην έκθεση.

## Παράρτημα 2 – Φωτογραφίες Ακινήτων

Δύο όμορα καταστήματα που βρίσκονται στη συμβολή των οδών Δημοκρατίας και Δράκειας της Δ.Ε. Αγρίας του Δήμου Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.



