

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ,
ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΛΑΥΡΕΝΤΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ**

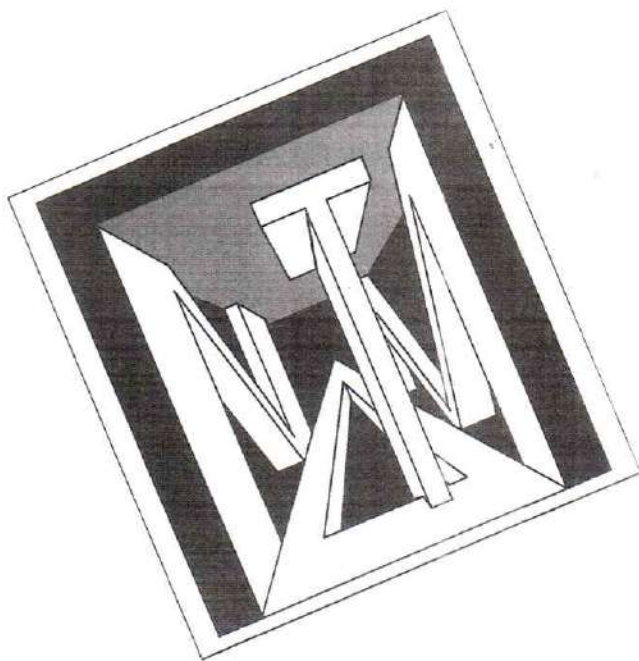
Προς:

κο Μαχαιρά Απόστολο

Αγ. Λαυρέντιος

ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

2 Ιουνίου 2025



Παπαγεωργίου Τριαντάφυλλος

Αρχιτέκτονας Μηχανικός Bsc, PGDip

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Α.Μ.272

Recognised European Valuer/ REV-GR/AVAG/2024/55

Γαλλίας 58^α – Βόλος

Τηλ. +30 24210 39508 - 6944442529

Email: tr.papageorgiou@gmail.com

Δήλωση αποποίησης ευθυνών

Σύμφωνα με πάγια πολιτική μας, δηλώνουμε ότι η εν λόγω μελέτη είναι για χρήση μόνον προς την πλευρά προς την οποία απευθύνεται και καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζουμε προς τρίτα μέρη για το σύνολο ή τμήμα αυτής, ούτε ακόμα αναφορά, έκδοση ή δημοσίευση χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκρισή μας σχετικά με την μορφή και το μέσο στο οποίο θα εμφανισθεί (RICS, 2014, VPS3j).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι επιχειρηματικό σχέδιο (business plan) ούτε και μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study) ούτε μπορεί να λογίζεται ως αυτά αφού αποτελούν αντικείμενο διαφορετικής μελέτης. Η εν λόγω μελέτη βασίζεται σε γενικά στοιχεία της κτηματαγοράς, όπως αναλύονται στις σχετικές παραγράφους, και δεν περιλαμβάνει μελέτη μίξης των μισθωτών (tenant mix study) για την μεγιστοποίηση των προσδοκώμενων μισθωμάτων.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη (και εντολέα) για τον συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για μέρος ή για σύνολο της παρούσας.

Απαγορεύεται η δημοσίευση ή κοινοποίηση της παρούσας εν όλο ή εν μέρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή του συντάκτη.

Υποθέσαμε, για τους σκοπούς της μελέτης μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Ενδεχόμενη υποβολή νέων στοιχείων είναι δυνατόν να μεταβάλλει τις προκύπτουσες αξίες.

Επιπλέον, δεν έχουν διενεργηθεί μελέτες της τοπικής αγοράς ή του ανταγωνισμού και δεν εξετάστηκαν τεχνικά, εργατικά και άλλα παρεμφερή θέματα.

Οι προκύπτουσες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης σύμφωνα με την ορισθείσα Βάση Εκτίμησης (Basis of Valuation).

Δεν εφαρμόστηκαν ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης σε κανένα από τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού κάτι τέτοιο ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών της και δεν έχω προβεί σε έλεγχο των τίτλων. Κατά συνέπεια, η Έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν. Ως εκ τούτου, δεν φέρουμε καμία ευθύνη σχετικά με την ακρίβεια ή/και την πληρότητα των στοιχείων επί των οποίων βασίστηκε η παρούσα μελέτη.

Η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί μελέτη εκτίμησης της επιχείρησης.

Η μελέτη μας βασίζεται στις οικονομικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή στις συνθήκες αυτές στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις στο νομοθετικό πλαίσιο, μεταβολή των χρηματοοικονομικών, οικονομικών και πολιτικών παραμέτρων κ.ο.κ.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας για τη χώρα μας η μελέτη εκτίμησης εκπονείται με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται στις σχετικές παραγράφους σύμφωνα με τις εκτιμητικές οδηγίες VPGA 9 του «RICS Valuation - Professional Standards, January 2014».

Τις διάφορες υποθέσεις, κρίσεις και εκτιμήσεις που έχουμε χρησιμοποιήσει προκειμένου να εκφράσουμε την αξιολόγησή μας αναφορικά με την εύλογη και δίκαιη αξία των υπό εκτίμηση παγίων στοιχείων, τις θεωρούμε δέουσες ενόψει των καταστάσεων και δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια και η δυνατότητα επαλήθευσης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών.

Η μελέτη μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση ή αναθεώρηση της μελέτης εκτίμησης χωρίς προηγούμενως να μας δοθεί σχετική εντολή για επικαιροποίηση ή αναθεώρηση από τον Εντολέα μας.



Πίνακας Περιεχομένων

Περιεχόμενα

ΑΝΑΘΕΣΗ – ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	3
1 Εισαγωγή	4
2 Παραδοχές Εκτίμησης.....	5
3 Περιγραφή Τοποθεσίας.....	6
4 Περιγραφή Ακινήτου	7
1) Περιγραφή Γηπέδου (επί του οποίου το κτίσμα)	7
2) Περιγραφή Κτισμάτων	8
5 Πολεοδομικό Καθεστώς.....	9
6 Πολεοδομική Νομιμότητα.....	10
7 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Νομική Κατάσταση – Ταύτιση Ακινήτου	10
8 Μεθοδολογία Εκτίμησης.....	11
9 SWOT Analysis	11
10 Στοιχεία Κτηματαγοράς & Αναγωγές.....	12
11 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)	14
12 Μισθωτική Αξία Ακινήτων	16
13 Συμπέρασμα:	16
ΔΗΛΩΣΗ.....	16
14 Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών	17

Παράρτημα 1	Βάσεις Εκτίμησης (Basis of Valuation)
Παράρτημα 2	Χάρτες
Παράρτημα 3	Φωτογραφίες Ακινήτου



Ανάθεση - Περίληψη της Εκτίμησης

Κατόπιν της ανάθεσης με τον εντολέα Μαχαιρά Απόστολο, αναλάβαμε την εκπόνηση μελέτης εκτίμησης της Μισθωτικής Αξίας (Market Value) ενός ισόγειου καταστήματος με υπόγειο που βρίσκεται στην κεντρική πλατεία του Αγ. Λαυρεντίου του Δήμου Βόλου του Νομού Μαγνησίας - Περιφέρεια Θεσσαλίας, **ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου**.

Σκοπός εκτίμησης: Καθορισμός της εμπορικής Αξίας του ανωτέρω ακινήτου, για κάθε νόμιμο χρήση από τον εντολέα

Εκτιμώμενη μισθωτική αξία: **2.980 €/έτος ήτοι 248€/μήνα**

(Δύο χιλιάδες εννιακόσια ογδόντα ευρώ ανά έτος ήτοι διακόσια σαράντα οχτώ ευρώ ανά μήνα)

Βάση εκτίμησης: Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η Αγοραία Αξία (Market Value) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 (ΕΕΠ 1).

Κρίσιμος χρόνος: Τρέχων

Ημερομηνία σύνταξης εκθέσεως: Ιούνιος 2025

Η έκθεση εκπονείται και συντάσσεται από τον υπογράφοντα Πιστοποιημένο επαγγελματία εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών ανάλογης ειδικότητας και εμπειρίας ως αυτά περιγράφονται στο EVS 3 (TEGoVA, 2020, EVS 3). Η πιστοποίηση του εκτιμητή πραγματοποιείται από τον φορέα πιστοποίησης στην Ελλάδα **PEOPLECERT** (www.peoplecert.org).

Ως πιστοποιημένος εκτιμητής πληρώ όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχω καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών, του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 272, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΥΕΚ/Α'107).

Δηλώνω με καλή πίστη ότι δεν υπάρχει θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την παρούσα μελέτη εκτίμησης.

Η μελέτη εκπονείται και συντάσσεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020)

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας για τη χώρα μας, η έκθεση εκπονείται με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο *VPGA 9 του «RICS Valuation - Professional Standards, January 2014»* που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.

Το σύνολο των υποθέσεων και παραδοχών (Basis of Valuation) που αναφέρονται στην εν λόγω μελέτη παρατίθενται στο Παράρτημα 1.



1 Εισαγωγή

Αντικείμενο της εν λόγω μελέτης εκτίμησης είναι:

Ο προσδιορισμός της Μισθωτικής Αξίας (Market Value) ενός ισόγειου καταστήματος εμβαδού 57,95τμ με υπόγειο εμβαδού 66,60τμ που βρίσκεται στην κεντρική πλατεία του Αγ. Λαυρεντίου του Δήμου Βόλου του Νομού Μαγνησίας – Περιφέρεια Θεσσαλίας, ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου.

Αυτοψία :

Στο ακίνητο έγινε εσωτερική και εξωτερική αυτοψία από τον εκτιμητή την 30/5/2025

Το εκτιμώμενο ακίνητο περιγράφεται και εκτιμάται στην κατάσταση που ευρίσκεται σήμερα.

Προσκομισθέντα Στοιχεία:

- Φωτοαντίγραφο της ατομικής ειδοποίησης ΤΑΠ του Δήμου Βόλου
- Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης του πολιτικού μηχανικού Τσιούτσιο Νικ.
- Φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ 1184466 /31.12.2020 γνωστοποίησης καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος
- Φωτοαντίγραφο της από 8/2015 κατόψεως ισόγειου του πολιτικού μηχανικού Τσιούτσιο Νικ.
- Φωτοαντίγραφο της από 8/2015 κατόψεως ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων εξωτερικού χώρου του πολιτικού μηχανικού Τσιούτσιο Νικ.
- Φωτοαντίγραφο της από 8/2015 κατόψεως υπογείου του πολιτικού μηχανικού Τσιούτσιο Νικ.
- Φωτοαντίγραφο του από 8/12/2020 με αρ. πρωτ 87232 Συμφωνητικού Μισθώσεως

Τα ανωτέρω στοιχεία μας παρασχέθηκαν από το εντολέα και τους συνεργάτες του, και τα θεωρούμε ακριβή. Περαιτέρω πληροφορίες τις αξιολογούμε αναλόγως.

Σε περίπτωση που προσκομισθούν επικυρωμένα αρχιτεκτονικά σχέδια, πρόσφατο ακριβές τοπογραφικό διάγραμμα ΕΣΓΑ87 με πλήρη στοιχεία (όρους δόμησης, επιμέρους διαστάσεις, υψομετρικές καμπύλες, οριογραμμές αιγιαλού, οριογραμμές ρεμάτων, όρια χρήσεων γης, ζωνών ΠΕΠ ΠΕΠΔ, αρχαιολογικών χώρων και ζωνών προστασίας τους, δασικών περιοχών κλπ) ή και άλλα κρίσιμα στοιχεία, είναι δυνατόν να επηρεαστεί ουσιαστικά η Αγοραία αξία και να προκύψει ανάγκη νέας μελέτης εκτίμησης την οποία θα πρέπει να αναθέσει ο ενδιαφερόμενος.



2 Παραδοχές Εκτίμησης

1. Τίτλους πρέπει να ελέγξουν οι Νομικοί.
2. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
3. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα στοιχεία που μας παραχωρήσατε και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου και του κτιρίου.
4. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Ο εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
5. Θεωρούμε ότι το ακίνητο έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ότι όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν ορθά, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.) εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία ή εμφανώς κατά την αυτοψία.
6. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης
7. Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κ.τλ), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο στην έκθεση.
8. Η προ μηνών στρατιωτική δράση διάρκειας της Ρωσίας στην Ουκρανία καθώς επίσης και του Ισραήλ με την Παλαιστίνη, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, σε επίπεδο γενικής αύξησης τιμών, και πρωτίστως την αγορά της ενέργειας. Επιπρόσθετα, η υφιστάμενη ευμετάβλητη κατάσταση του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος, είχε αυξήσει τον βαθμό αβεβαιότητας στις αγορές ακινήτων διεθνώς. Η αγορά φαίνεται ωστόσο να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή δεδομένα και αγοραπωλησίες, με την αγορά στον τομέα των ακινήτων, και κατά συνέπεια των ανάλογων αξιών, να βρίσκεται σε περίοδο μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου οι ανωτέρω αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.
9. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία του κτιρίου.

Γενικώς σας ενημερώνουμε ότι η ανωτέρω αξία δίδεται με κάθε επιφύλαξη και με την προϋπόθεση ότι η κατάσταση του ακινήτου από πλευράς νομικής, πολεοδομικής και συντηρήσεως/χρήσεως δεν έχει μεταβληθεί από την διαπιστωθείσα στην τελευταία αυτοψία μας. Σε διαφορετική περίπτωση η αξία μπορεί να διαφέρει σημαντικά.

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, επισημαίνεται ότι δεν υπόκειται σε καθεστώς ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards). Λαμβάνοντας εν τούτοις υπόψη την



υφιστάμενη μεταβλητότητα, λόγω των άνω αναφερόμενων οικονομικών συγκυριών, επισημαίνεται ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε σύντομα χρονικά διαστήματα, και στην περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να προηγείται η παροχή εξειδικευμένων επαγγελματικών συμβουλών.

3 Περιγραφή Τοποθεσίας

Διεύθυνση:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην κεντρική πλατεία του Αγ. Λαυρεντίου του Δήμου Βόλου του Νομού Μαγνησίας – Περιφέρεια Θεσσαλίας.

GIS Συντεταγμένες:

X= 418829.031 Ψ=4357022.056 (σύμφωνα με το ΕΓΣΑ 87).

ΚΑΕΚ : 350070115046

Τοποθεσία:

Ο **Άγιος Λαυρέντιος** είναι χωριό της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας. Βρίσκεται κτισμένος στις νότιες πλαγιές του Πηλίου σε υψόμετρο 600 μ. και σε απόσταση 19 χλμ. ανατολικά από τον Βόλο, ανάμεσα στα χωριά Δράκεια και Άγιος Γεώργιος. Κοντά στο χωριό ρέει ο χείμαρρος Βρύχωνας.

Ο μόνιμος πληθυσμός του χωριού, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ανέρχεται σε 273 κατοίκους. Στην ομώνυμη Τοπική Κοινότητα, η οποία υπάγεται από το 2011 στο Δήμο Βόλου, υπάγονται ακόμη οι οικισμοί:

- Άγιος Απόστολος ο Νέος, 183 κάτοικοι
- η Βροχιά, 101 κάτοικοι
- οι Σερβανάτες, 14 κάτοικοι
- υψόμετρο 600

πληθυσμός 273 (2011)

Προσβασιμότητα:

Ο Άγιος Λαυρέντιος είναι προσβάσιμος οδικώς και βρίσκεται μετά την Αγριά αριστερά στη διασταύρωση πριν τα Κάτω Λεχώνια

(γέφυρα Κάτω Λεχωνίων).

Ευρύτερη Περιοχή:

Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει ποικιλία σε όλους τους τομείς. Η ευρύτερη περιοχή αποτελείται από κτίσματα ισόγεια ή διώροφα, με μέση κτιριακή ηλικία άνω των 25ετών, οικόπεδα και αγροτεμάχια.

Ενδεικτικοί χρήστες στην

– Δημοτικό σχολείο- Νηπιαγωγείο



περιοχή:

- Ενοικιαζόμενα δωμάτια
- ταβέρνες
- εκκλησία Αγ. Δημητρίου
- Κατοικίες

Συμπέρασμα:

Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο βρίσκεται σε καλή θέση ως προς την ευρύτερη περιοχή, στην κεντρική πλατεία του χωριού με εύκολη πρόσβαση από τους κεντρικούς οδικούς άξονες της περιοχής. Η πρόσβαση γίνεται μέσω της επαρχιακής οδού Λεχωνίων - Αγίου Λαυρεντίου.

Ενδεικτικός χάρτης της περιοχής με την θέση του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα 2.

4 Περιγραφή Ακινήτου

Γενικά

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος κτισμένο σε γωνιακό οικοπέδο κεντρικής πλατείας του χωριού.

1) Περιγραφή Γηπέδου (επί του οποίου το κτίσμα)

Εμβαδόν Οικοπέδου: 1254,33 μ² σύμφωνα με το κτηματολόγιο

Προσανατολισμός: Νότιος

Κλίση & Σύσταση
Εδάφους:

- * Οριζόντιο επίπεδο
- * Σύσταση εδάφους γαιώδης

Περίφραξη: Δεν υπάρχει περίφραξη. Το ακίνητο είναι οριοθετημένο

Επενδύσεις & Έργα
Υποδομής: Έχουν πραγματοποιηθεί όλες οι επενδύσεις και τα έργα υποδομής που είναι απαραίτητα για την λειτουργία των υπαρχουσών οικοδομών. Έχει επίσης πλούσια βλάστηση και φύτευση.

Προσβασιμότητα και
Προσπελασιμότητα: Το ακίνητο βρίσκεται στην κεντρική πλατεία του χωριού Αγ. Λαυρέντιος.
Η πρόσβαση προς αυτό είναι άνετη από την κεντρική επαρχιακή οδό

Θέα/ Προβολή/ Θέση:

- * Κεντρική τοποθεσία πλησίον κέντρου υγείας και εκκλησίας
- * Καλή προβολή.



Δίκτυο Κοινής Ωφέλειας:	Δίκτυο ΔΕΗ – ύδρευσης & ΟΤΕ.
Ελεύθερο πάρκινγκ	Και κατά μήκος της επαρχιακής οδού.
Συμπέρασμα:	Γενικά κρίνουμε ότι τα ακίνητα βρίσκονται σε κεντρική θέση του οικισμού με καλή πρόσβαση από τους κεντρικούς οδικούς άξονες της περιοχής. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν κυρίως μονοκατοικίες, τουριστικά καταλύματα και καταστήματα εστίασης. Υπάρχει υπεραστική συγκοινωνία με την πόλη του Βόλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

2) Περιγραφή Κτισμάτων

Αναλυτική περιγραφή:	Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο Συνολικού εμβαδού $66,60 + 57,95 = 124,55\text{τμ.}$ Αναλυτικότερα: Στάθμη ισογείου : εμβαδού 66,60τμ αποτελείται από κουζίνα και σαλόνι-χώρο ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων. Επίσης υπάρχει κλίμακα που οδηγεί στην στάθμη υπογείου. Στάθμη υπογείου : εμβαδού 57,95τμ αποτελείται από δύο χώρους αποθηκών, δύο WC ανδρών και γυναικών και ένα WC προσωπικού και βεσιτάριο. Επίσης υπάρχει κλίμακα που οδηγεί στην στάθμη ισογείου.
Έλεγχος Πολεοδομικής Νομιμότητας Κτιρίων :	Δεν ζητήθηκε και δεν έγινε πολεοδομικός έλεγχος νομιμότητας υφισταμένων κτιρίων, επίσης δεν προσκομίσθηκαν άδειες οικοδομής και εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια πολεοδομίας.
Προσανατολισμός:	Νότιος.
Επικάλυψη:	Πλάκα Πηλίου
Έτος Κατασκευής:	Άγνωστο
Δάπεδα:	Ξύλινα στον χώρο των τραπεζοκαθισμάτων Πλακίδια πορσελάνης στο υπόγειο Τεχνητό πάτωμα στην κουζίνα.
Θέρμανση:	Τζάκι
Θύρες/ κουφώματα:	Εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα με μονούς υαλοπίνακες.
Φέρων Οργανισμός:	Οπλισμένο σκυρόδεμα. Συναρμωτή κατασκευή
Ακάλυπτος χώρος:	Ο ακάλυπτος χώρος είναι διαμορφωμένος στον οποίο αναπτύσσονται 50 καθίσματα.



Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας:	Δίκτυο ΔΕΗ – ύδρευσης & ΟΤΕ.
Ελεύθερο πάρκινγκ:	Και κατά μήκος της επαρχιακής οδού.
Συμπέρασμα:	Γενικά κρίνουμε ότι τα ακίνητα βρίσκονται σε κεντρική θέση του οικισμού με καλή πρόσβαση από τους κεντρικούς οδικούς άξονες της περιοχής. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν κυρίως μονοκατοικίες, τουριστικά καταλύματα και καταστήματα εστίασης. Υπάρχει υπεραστική συγκοινωνία με την πόλη του Βόλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

2) Περιγραφή Κτισμάτων

Αναλυτική περιγραφή:	<p>Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο Συνολικού εμβαδού $66,60 + 57,95 = 124,55\text{m}^2$.</p> <p>Αναλυτικότερα:</p> <p>Στάθμη ισογείου : εμβαδού $66,60\text{m}^2$ αποτελείται από κουζίνα και σαλόνι-χώρο ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων. Επίσης υπάρχει κλίμακα που οδηγεί στην στάθμη υπογείου.</p> <p>Στάθμη υπογείου : εμβαδού $57,95\text{m}^2$ αποτελείται από δύο χώρους αποθηκών, δύο WC ανδρών και γυναικών και ένα WC προσωπικού και βεστιάριο. Επίσης υπάρχει κλίμακα που οδηγεί στην στάθμη ισογείου.</p>
Έλεγχος Πολεοδομικής Νομιμότητας Κτιρίων :	Δεν ζητήθηκε και δεν έγινε πολεοδομικός έλεγχος νομιμότητας υφισταμένων κτιρίων, επίσης δεν προσκομίσθηκαν άδειες οικοδομής και εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια πολεοδομίας.
Προσανατολισμός:	Νότιος.
Επικάλυψη:	Πλάκα Πηλίου
Έτος Κατασκευής:	Άγνωστο
Δάπεδα:	<p>Ξύλινα στον χώρο των τραπεζοκαθισμάτων</p> <p>Πλακίδια πορσελάνης στο υπόγειο</p> <p>Τεχνητό πάτωμα στην κουζίνα.</p>
Θέρμανση:	Τζάκι
Θύρες/ κουφώματα:	Εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα με μονούς υαλοπίνακες.
Φέρων Οργανισμός:	Οπλισμένο σκυρόδεμα. Συναζωτή κατασκευή
Ακάλυπτος χώρος:	Ο ακάλυπτος χώρος είναι διαμορφωμένος στον οποίο αναπτύσσονται 50 καθίσματα.



Ποιότητα κατασκευής:	Καλή ποιότητα κατασκευής. Καλός βαθμός συντήρησης		
Γενικά χαρακτηριστικά:	Προβολή:	καλή	
	Ισχύια:	Ναι	
	Θέρμανση:	τζάκι	
	Θέα:	καλή	
	Ακάλυπτος:	Ναι	
Συμπέρασμα(παρούσα κατάσταση):	Πρόκειται για κατάστημα καλού βαθμού συντήρησης το οποίο ακολουθεί τα μορφολογικά πρότυπα της Πηλιορείτικης αρχιτεκτονικής.		
	Σήμερα χρησιμοποιείται ως χώρος υγειονομικού ενδιαφέροντος - ταβέρνα.		

5 Πολεοδομικό Καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται **στον Άγιο Λαυρέντιο** και διέπεται από τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται στα Π.Δ. Οικισμοί παραδοσιακοί Πηλίου (ΦΕΚ 374/Δ/1980 και ΦΕΚ 383/Δ/1997).

Όροι δόμησης

Αρτιότητα : Κατά κανόνα : $\Pi=20\mu$ $E=1.000 \text{ m}^2$

Κατά παρέκκλιση : Προ 4-7-1980 $\Pi=12\mu$ $E=300 \text{ m}^2$

Προ 25-7-1979 $\Pi=8\mu$ $E=150 \text{ m}^2$

Προ 2-7-1968 ως έχει

Όροι δόμησης :

Σ.Δ. : 0,80 για τα πρώτα 300 m^2 , 0,40 από 300 m^2 μέχρι 1.000 m^2 και 0,15 για πάνω από 1.000 m^2

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 60% για τα πρώτα 300 m^2 και 50% για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.

Αριθμός ορόφων : 2

Απόσταση από όρια : 0,90μ

Μέγιστο ύψος : 10μ +στέγη

Η επιτρεπόμενη δόμηση για το εκτιμώμενο οικόπεδο των 305 m^2 είναι $300 \text{ m}^2 \times 0.80+5 \text{ m}^2 \times 0.40=242 \text{ m}^2$, ήτοι $\Sigma\Delta = 242/305 = 0,793$



Σε περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής επί του οικοπέδου μπορεί να προκύψουν περιορισμοί δόμησης από τις διατάξεις περί ιδεατού στερεού και κυρίως από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν4067/9.4.2012(Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) – αποστάσεις οικοδομής από όρια κλπ.

Γενική Παραδοχή

"Ο συντάσσων εκτιμητής δηλώνω ότι επιβεβαίωσα τους αναγραφόμενους στην παρούσα όρους δόμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις γης, χαρακτηρισμούς χρήσης, προστασίες, ρυμοτομήσεις και λοιπές υποχρεώσεις του εκτιμώμενου, από την ιστοσελίδα e-soleodomia".

6 Πολεοδομική Νομιμότητα

Δεν ζητήθηκε και δεν έγινε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Επίσης δεν έχουμε στη διάθεσή μας οικοδομική άδεια και εγκεκριμένα σχέδια, τα οποία να αφορούν το εκτιμώμενο ακίνητο.

Σημειώνουμε ότι σε περίπτωση μεταβίβασης του ακινήτου απαιτείται η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και βεβαίωση μηχανικού περί νομιμότητας σύμφωνα με τον Ν.4495/2017, οπότε και θα πρέπει οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες στο ακίνητο να ρυθμιστούν εγκαίρως με τον Ν.4495/2017 για 30 έτη (με μείωση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατά το ποσό που απαιτείται για την ένταξη τους στον Ν.4495/2017).

7 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Νομική Κατάσταση – Ταύτιση Ακινήτου

Για τις ανάγκες της μελέτης εκτίμησης θεωρούμε ότι το εκτιμώμενο βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του Δήμου Βόλου σύμφωνα με τη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης και του συμφωνητικού μισθώσεως που μας προσκομίστηκαν. Σημειώνεται ότι η υπόδειξη του ακινήτου έγινε από τον εντολέα

Δε μας γνωστοποιήθηκε η ύπαρξη νομικών ή οικονομικών βαρών στο εκτιμώμενο, ούτε έχουμε προβεί στον έλεγχο αυτών, καθότι δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας ανάθεσης, και κατά συνέπεια, για τους σκοπούς της μελέτης αποτιμάται ελεύθερο οποιωνδήποτε βαρών.

Στην παρούσα μελέτη προσδιορίζουμε την Μισθωτική αξία του ακινήτου όπως αποτυπώνεται στην προσκομισθείσα κάτοψη.



8 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για τον προσδιορισμό της Μισθωτικής Αξίας (Market Rental Value) του προς εκτίμηση ακινήτου θα χρησιμοποιηθούν η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Βάσει της μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πληροφορίες μεσιτών, ιδιωτών και άλλων πηγών, συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, το πρόσωπο (γωνιακό / μεσαίο), τη θέση / τοποθεσία, το συντελεστή δόμησης, άλλους παράγοντες και τη ζητούμενη τιμή μετά από κατάλληλες αναγωγές.

9 SWOT Analysis

Strengths

(δυνατά σημεία):

- Βρίσκεται σε γνωστό τουριστικό προορισμό του Πηλίου.
- Τουριστική κίνηση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου
- Εύκολη πρόσβαση από τους κεντρικούς οδικούς άξονες.
- Γραφικότητα οικισμού
- Εγγύτητα στην πόλη του Βόλου περίπου 35 λεπτά με το αυτοκίνητο
- Καλές υποδομές και υπηρεσίες
- Πρόσοψη σε πλατεία.
- Περιοχή με αρκετό πράσινο.
- Περιοχή με χαμηλή δόμηση κυρίως διώροφες κατοικίες – μεζονέτες.
- Κεντρικό ακίνητο.

Weaknesses

(αδύνατα σημεία):

- Δυσκολία στην εύρεση θέσης στάθμευσης κυρίως την τουριστική περίοδο.
- Στενοί δρόμοι
- Αρκετοί δύσβατοι λιθόστρωτοι δρόμοι (καλντερίμια) εντός του οικισμού που δεν επιτρέπουν την πρόσβαση οχημάτων

Opportunities(ευκαιρίες):

- Περιοχή υψηλής ζήτησης (υπό ομαλές συνθήκες) για κατοικία.
- Η αναμενόμενη ανάκαμψη της οικονομίας
- Η διακοπή παραγωγής νέων ακινήτων θα επιφέρει σχετική έλλειψη προσφοράς και αυτή αύξηση ζήτησης.

Threats(απειλές):

- Σωρευτική οικονομική ύφεση & μακροοικονομική αβεβαιότητα.
- Υψηλή φορολογία στα ακίνητα.
- Περιορισμένη ως μηδενική οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή.
- Περαιτέρω αύξηση τελών και υποχρεώσεων ακινήτων.



10 Στοιχεία Κτηματαγοράς & Αναγωγές

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην τοπική κτηματαγορά του ακινήτου, ευρέθησαν τα εξής στοιχεία:

Μισθώσεις καταστημάτων::

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ								Πηγή
Συγκριτικά στοιχεία								
α/α	Εμβαδόν μ²	Δήμος	Διεύθυνση	Θέση (γωνιακό ή μεσαίο	Επιπλέον Πληροφορίες	Ζητούμενη Τιμή Μονάδος €/μ²	Ζητούμενη Τιμή / μήνα	
1	110,00	N. Πηλίου	Καλά Νερά	Μεσαίο	Σε παραθαλάσσιο οικισμό, 50μ από την θάλασσα, μεσαίο κατάστημα	3,27 €	360,00 €	Τζαμτζής Μεσίτης τηλ.2421025365
2	60,00	N. Πηλίου	Κάτω Γατζέα	Μεσαίο	Σε παραθαλάσσιο οικισμό, στο κεντρικό επαρχιακό δρόμο Βόλου Τσαγκαράδας, μεσαίο κατάστημα	5,00 €	300,00 €	Ράπτης Αποστόλης - Μεσίτης τηλ.2421888062
3	64,00	N. Πηλίου	Μαλάκι	Γωνιακό	Σε παραθαλάσσιο οικισμό, στο κεντρικό επαρχιακό δρόμο Βόλου Τσαγκαράδας, με πρόσωπο στην θάλασσα μεσαίο κατάστημα	7,81 €	500,00 €	REMAX Μεσίτες τηλ.2421020008
4	65,00	N. Πηλίου	Άγιο Γεώργιο	Γωνιακό	Σε παρόμοιο οικισμό με το εκτιμώμενο, σε κεντρικό σημείο	7,54 €	490,00 €	Ιδιώτης τηλ.6972088946
5	30,00	N. Πηλίου	Άγιο Γεώργιο	Γωνιακό	Σε παρόμοιο οικισμό με το εκτιμώμενο, σε όχι πολύ κεντρικό σημείο	6,67 €	200,00 €	Ιδιώτης τηλ.6936747540

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

- Ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων, στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμωμένου, στο Δήμο Βόλου στο Πήλιο, κυμαίνονται από €3.27/m² έως €8.28/m² (ανάλογα με το εμβαδόν, τη θέση, την ποιότητα κατασκευής, την προβολή, την εμπορικότητα, την πρόσβαση, τις τεχνικές προδιαγραφές και τον βαθμό συντήρησης, την απόσταση



από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες). Στις ανωτέρω τιμές μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται και η ενοικίαση του παταριού των καταστημάτων

Ανάλυση Τοπικής Κτηματαγοράς

Εμπορική & οικιστική
ανάπτυξη:

Ο Άγιος Λαυρέντιος είναι χωριό του Πηλίου, η τοποθεσία του χωριού και η σχετική αυτονομία της περιοχής από κεντρικές εξουσίες οδήγησε σε ανάπτυξη της γεωργίας, της βιοτεχνίας και του εμπορίου. Έτσι, στους μετέπειτα αιώνες, με την έλευση και άλλων νέων κατοίκων — Ηπειρωτών, Βλάχων και νησιωτών — και με την ανάπτυξη της γεωργίας και του εμπορίου, το χωριό του Αγίου Λαυρεντίου μεγάλωσε πολύ, για να φτάσει σε περίοδο ακμής από τα τέλη του 17ου αι. έως τα μέσα του 19ου αι. Οι Αγιολαυρεντίτες καλλιεργούσαν ελιές και οπωροφόρα στις πλαγιές κάτω από το χωριό τους έως τον κάμπο μεταξύ Αγριάς και Λεχωνίων, ενώ το εμπόριο της ελιάς προς όλα τα Βαλκάνια και τις Παραδουνάβιες περιοχές απέφερε μεγάλα κέρδη.

Σήμερα, ο Άγιος Λαυρέντιος παραμένει ένα από τα κεφαλοχώρια του Πηλίου, αλλά, όπως και όλα τα χωριά της περιοχής, έχει αρχίσει να φθίνει τόσο οικονομικά όσο και πληθυσμιακά. Οι κάτοικοι του χωριού εξακολουθούν να ζουν από την γεωργία, ενώ σημαντική πηγή εσόδων αποτελεί και ο τουρισμός.

Το χωριό διατηρεί πλούσια την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του με πολλές εκκλησίες, αρχοντικά, πλατείες, βρύσες και λιθόστρωτους δρόμους (καλντερίμια).

Κάθε χρόνο στον Άγιο Λαυρέντιο, διοργανώνονται πολλά θρησκευτικά πανηγύρια. Τον Ιούνιο, οι γυναίκες του χωριού διοργανώνουν την Γιορτή του Κερασιού. Επίσης από το 2006, προς τα τέλη Αυγούστου και τις αρχές Σεπτεμβρίου, στον Άγιο Λαυρέντιο διοργανώνεται και ο κύκλος μουσικών εκδηλώσεων «Μουσικό Χωριό».

Μέση ηλικία κτιριακού
αποθέματος:

Η πλειονότητα των κτιρίων της περιοχή του Αγίου Λαυρεντίου και γενικότερα του ευρύτερου Πηλίου είναι ισόγειες κατοικίες μέχρι και διώροφα κτίσματα.

Κατασκευαστική
δραστηριότητα:

Επικεντρώνεται κυρίως σε λίγες ανεγέρσεις κυρίως μονοκατοικιών και σποραδικές ανακαινίσεις - ενεργειακές αναβαθμίσεις κατοικιών.

Ρυθμός ανάπτυξης:

Περιοχή με χαμηλή δόμηση (ζώνη διωρόφων) με μέτριο πλέον ρυθμό οικιστικής ανάπτυξης.



Τοπόσημο περιοχής:

Η εκκλησία του Αγ. Λαυρεντίου και η κεντρική πλατεία.

Προσφορά ακινήτων:

Παρατηρείται μέτρια προσφορά οικοπέδων, και κατοικιών προς μίσθωση.

Ζήτηση ακινήτων:

Περιορισμένη ζήτηση για αγοραπωλησία ακινήτων.

11 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία σε σχέση με το κατάστημα ήτοι:

:

Αναγωγές Μισθωμάτων:

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
Συγκριτικά στοιχεία							Αναγωγές					
α/α	Εμβαδόν μ² (ανηγμένη επιφάνεια)	Δήμος	Διεύθυνση	Θέση (γωνιακό ή μεσαίο	Επιπλέον Πληροφορίες	Ζητούμενη Τιμή Μονάδος €/μ²	Ζητούμενη Τιμή / μήνα	Επιφάνεια	Παροχές, χαρακτηριστικά, θέση στο Ο.Τ.	Θέση	Ζητούμενη Τιμή	Ανηγμένη Τιμή Μονάδος €/μ²
1	110,00	N. Πηλίου	Καλά Νερά	Μεσαίο	Σε παραθαλάσσιο οικισμό, 50μ από την θάλασσα, μεσαίο κατάστημα	3,27 €	360,00 €	1,00	1,00	1,10	0,80	2,88
2	60,00	N. Πηλίου	Κάτω Γατζέα	Μεσαίο	Σε παραθαλάσσιο οικισμό, στο κεντρικό επαρχιακό δρόμο Βόλου Τσαγκαράδας, μεσαίο κατάστημα	5,00 €	300,00 €	1,00	1,00	0,80	0,80	3,20
3	64,00	N. Πηλίου	Μαλάκι	Γωνιακό	Σε παραθαλάσσιο οικισμό, στο κεντρικό επαρχιακό δρόμο Βόλου Τσαγκαράδας, με πρόσωπο στην θάλασσα μεσαίο κατάστημα	7,81 €	500,00 €	1,00	0,80	0,80	0,80	4,00
4	65,00	N. Πηλίου	Άγιο Γεώργιο	Γωνιακό	Σε παρόμοιο οικισμό με το εκτιμώμενο, σε κεντρικό σημείο	7,54 €	490,00 €	1,00	0,80	0,80	0,80	3,86
5	30,00	N. Πηλίου	Άγιο Γεώργιο	Γωνιακό	Σε παρόμοιο οικισμό με το εκτιμώμενο, σε όχι πολύ κεντρικό σημείο	6,67 €	200,00 €	0,90	0,80	0,90	0,80	3,46
Μέσος Όρος												3,48
Στρογγυλοποίηση Μέσου Όρου												3,48



Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων των καταστημάτων πραγματοποιήθηκαν ως εξής:

Εμβαδόν:

Το εκτιμώμενο κατάστημα με υπόγειο έχει συνολικό εμβαδόν από 124,55μ², στάθμη ισογείου εμβαδού 57,95τμ το οποίο σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς ακινήτου είναι ένα μικρού – εμπορικού μεγέθους ακίνητο για την περιοχή. Από τα συγκριτικά στοιχεία και από πληροφορίες μεσιτών προκύπτει το συμπέρασμα ότι όσο μεγαλύτερο είναι ένα κατάστημα των κεντρικών οδών της πόλης, ανάλογα μειώνεται και η τιμή μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο. Συνεπώς: Για κατάστημα με εμβαδόν μικρότερο των 57,00μ² προσαυξάνουμε την τιμή μονάδας 1% ανά 10,00μ². Για κατάστημα με εμβαδόν μεγαλύτερο των 57,00μ² απομειώνουμε την τιμή μονάδας 1% ανά 10,00μ².

Επίσης το υπόγειο καταστήματος γίνεται αναγωγή σε ισοδύναμη επιφάνεια ισογείου καταστήματος με συντελεστή 20%.

Έτος κατασκευής- άλλα χαρακτηριστικά:

Το έτος κατασκευής ενός καταστήματος παίζει δευτερεύοντα ρόλο στην αξία μίσθωσης του διότι ο εκάστοτε μισθωτής διαμορφώνει -ανακαινίζουν το κατάστημα σύμφωνα με τις ανάγκες του. Σημαντικό ρόλο παίζει στην αξία του ακινήτου – καταστήματος η σχέση προσώπου βάθους. Αναλογία μικρότερη του 1 προς 2 θεωρείται μειονεκτική και ως εκ τούτου απομειώνει την αξία του ακινήτου από 10 – 30% περίπου.

Θέση στο Ο.Τ.:

Το κατάστημα είναι γωνιακό σε κεντρική πλατεία. Η αναγωγή αξιολογεί τη θέση των συγκριτικών στοιχείων στο Ο.Τ. και σε τι δρόμο έχουν πρόσωπο. Συνεπώς:

- Μεταβολή συν πλην 5% της τιμής μονάδας ανάλογα με την σχέση του εκτιμώμενου με το συγκριτικό στοιχείο.

Τοποθεσία:

Από τα συγκριτικά στοιχεία και από πληροφορίες μεσιτών προκύπτει το συμπέρασμα ότι όσο πιο κοντά σε πλατεία ή τη θάλασσα είναι το κατάστημα τόσο αυξάνεται η μισθωτική του αξία του ανά τετραγωνικό μέτρο. Επιπλέον η αναγωγή αξιών συμπεριλαμβάνει την εμπορικότητα και τη εμπορική προβολή που παρέχει το ίδιο βάσει των ειδικών του χαρακτηριστικών. Επομένως προσαρμόζουμε τις τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων από 5% έως 10%.

Ζητούμενη τιμή:

Οι αξίες των ακινήτων είχαν υποστεί σημαντική μείωση λόγω της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης καθώς και της εγχώριας πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας. Όμως την τελευταία τριετία παρουσιάζουν σημαντική αύξηση. Λόγω της απόκλισης της ζητούμενης τιμής (asking price) από την τελική συμφωνηθείσα αξία απομειώνουμε τις τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων έως 10%.

