

12 Μισθωτική Αξία Ακινήτων

Βάσει των ανωτέρω αναγωγών στα συγκριτικά στοιχεία, προκύπτει μέση τιμή πώλησης για το υπό εκτίμηση κατάστημα, για την 02/06/2025, : 1) Για το ισόγειο κατάστημα με υπόγειο 3,48€/m². Επομένως, προκύπτουν ο ακόλουθος πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας αξίας (με τη μέθοδο Εισοδήματος) των υπό εκτίμηση ακινήτων:

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ								
α/α	Είδος Καταστήματος	Επιφάνεια Υπογείου (μ ²)	Επιφάνεια Ισογείου (μ ²)	Ανηγμένη επιφάνεια (μ ²)	Μίσθωμα /μήνα/μ ²	Ενοίκιο/ Μήνα	Μήνες	Ετήσιο Μίσθωμα (€)
1	Ισόγειο με υπόγειο	66,60	57,95	71,27	3,48 €	248,02 €	12	2.976,24 €
	ΣΥΝΟΛΟ	66,60		71,27		248,02 €	12	2.976,24 €
	Στρογγυλοποίηση Συνόλου							2.980,00 €

Σημειώνεται ότι ανωτέρω για το υπόγειο του καταστήματος γίνεται αναγωγή σε ισοδύναμη επιφάνεια ισόγειου καταστήματος με συντελεστή 20%.

13 Συμπέρασμα:

Η Μισθωτική αξία 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, την 2/6/2025 είναι:** Διακόσια Σαράντα οχτώ Ευρώ τον μήνα ήτοι Δύο χιλιάδες εννιακόσια ογδόντα ευρώ ετησίως #2.980€/ έτος #.

Δήλωση

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

Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής, είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση μόνο έναντι του πελάτη του.

Ο Εκτιμητής



ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΣ Ν. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Bsc, PGDip
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Α.Μ. 272



ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΣ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ

ARCHITECT BSc PGDip

Certified Valuer (272) - REV-GR/AVAG/2024/55

GALLIAS 58a str - GANMETA

VOLOS 38221 - GREECE

TEL - FAX: (+30)24210 38617

14 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 οιοδήποτε 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 στηριζόμαστε 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 οιοσδήποτε 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 οιονδήποτε 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' οιονδήποτε 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 έγγραφο 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.



1 Παράρτημα : Βάσεις Εκτίμησης



TRIANΤΑΦΥΛΛΟΣ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ

ARCHITECT BSc PGDip

© Copyright / value1 (272) – REV-GR/AVAG/2024/55

GALLIAS 68a st – GAMVETA

VOLOS 38221 – GREECE

TEL – FAX : (+30)24210 38617

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 – EVS 2016, 8th Edition)

Βάσεις Εκτίμησης

«**Αγοραία αξία** είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία – ορισμός:

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.

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

Κατ' εφαρμογή του ορισμού 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.

Εύλογη Αξία (IFRS Fair Value) (Γενικός Ορισμός) είναι <<η τιμή η οποία θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός πάγιου στοιχείου ή την πληρωμή για την 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 πάγιου στοιχείου ή για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής μεταξύ πρόθυμων μερών κατά τον κρίσιμο χρόνο.

Ειδική Αξία (Special Value) είναι η άποψη της αξίας η οποία ενσωματώνει τα χαρακτηριστικά τα οποία έχουν ιδιαίτερη αξία για τον Ειδικό Αγοραστή.

Ο Ειδικός Αγοραστής (special purchaser) είναι ένας αγοραστής ο οποίος δύναται να μεγιστοποιήσει την χρησιμότητα ενός πάγιου στοιχείου, σε σύγκριση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά και του οποίου η άποψη για την τιμή ισούται με την ειδική αξία.

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

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

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 απαξίωσή του.

Κατάσταση Ακινήτων

Σημειώνουμε ότι κατά την 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. Επίσης για τις περιπτώσεις των αδόμητων οικοπέδων δεν διαπιστώθηκε τυχόν επιχωμάτωση αυτών με άγνωστα υλικά που πιθανώς να επηρεάζει θετικά ή αρνητικά την αξία τους. 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 μπορούσε να προκαλέσει ρύπανση, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις υπολογισθείσες αξίες.

Τέλος, σημειώνουμε ότι στο ακίνητο και όπου μας δόθηκε δυνατότητα επιθεώρησης, δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα εν λόγω τμήματα δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης εκτίμησης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν 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 κ.ο.κ.

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

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 των εκτιμώμενων.

Ληφθέντα Στοιχεία

Για την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη και τα «προσκομισθέντα στοιχεία» που αναφέρονται στη παράγραφο 1. Δεν εφάρμοσα ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που μου παρασχέθηκαν, αφού κάτι τέτοιο ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών μου, και κατά συνέπεια για τους σκοπούς της μελέτης (εκτός και εάν διαφορετικά διευκρινίζεται) θεωρούμε τα υποβληθέντα στοιχεία ακριβή και ορθά. Αν κάποια από τα στοιχεία που μου παρασχέθηκαν και στα οποία βασίσθηκε η παρούσα μελέτη αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης.

Επίσης οι αναλύσεις που παρουσιάζονται στην παρούσα μελέτη εκτίμησης απορρέουν εν μέρει και από πληροφορίες που προέρχονται από δημοσιευμένες έρευνες τιμών, τάσεων και κινητικότητας της αγοράς, δημόσια αρχεία και αξιόπιστες πηγές που εκτιμάται ότι είναι ορθές και έχει καταβληθεί κάθε προσπάθεια για να επαληθευτεί κατά το δυνατόν, η αυθεντικότητά τους. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη για την ακρίβεια των πληροφοριών που προέρχονται από άλλους. Βάσει της τεκμηριωμένης γνώσης και κρίσης μας, όλα τα στοιχεία που κρίθηκαν κατάλληλα συμπεριλήφθησαν στη μελέτη.

Η ακρίβεια και η πληρότητα των αναλύσεων εξαρτώνται από την ακρίβεια των πληροφοριών που μου παρασχέθηκαν.

Δεν έχουμε καμία υποχρέωση να αναθεωρήσουμε την παρούσα εκτίμηση ώστε να απηχεί συνθήκες ή συμβάντα μεταγενέστερα της ημερομηνίας εκτίμησης. Μπορούμε όμως να συζητήσουμε την αναγκαιότητα αναθεώρησης της, λόγω αλλαγών οφειλομένων σε γεγονότα της οικονομίας ή της αγοράς που επηρέασαν το αντικείμενο.

Τα επιμετρητικά στοιχεία των ακινήτων (εμβαδόν, διαστάσεις κ.ο.κ) 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 τα υπό εκτίμηση πάγια στοιχεία συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης εκτός και εάν ειδικά αναφέρεται στη έκθεση.

Αναφορικά με τη Νομική κατάσταση των ακινήτων δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας. Θεωρούμε ότι οι δηλώσεις των ιδιοκτητών και των εντολών μας 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 στη έκθεση.

Παρουσίαση των Μεθοδολογιών εκτίμησης.

Για τη εκτίμηση του ακινήτου, οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοστούν κατά τη κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι εξής:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές και πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στη περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές, κ.λ.π.) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει τη 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 στη ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στη ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιολόγηση των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Ακραία συγκριτικά στοιχεία δεν λαμβάνονται υπόψιν ως εξόχως επισφαλής.

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων (Direct Capitalisation Method)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδυαστικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από την χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με τη διακύμανση- ρίσκο των εσόδων και το ρυθμό απομείωσης – φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, $ARY = (RFR + Risk\ premium) IRR - g + d$. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με τη παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά τη οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με τη κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες



(παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ.) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack renter- freehold) με τη μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στη περιοχή του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μίσθωση, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.

Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.

Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με τη κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου.

Η Υπολειμματική Μέθοδος

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί η αξία κενής γης ή γης ή κτηρίου που έχει δυνατότητες αναδιαμόρφωσης ή ανακαίνισης. Υποθέτει ότι η διαδικασία της ανάπτυξης, της αποκατάστασης ή της ανακαίνισης είναι μια επιχειρηματική δραστηριότητα και, βασιζόμενη σε αυτή την υπόθεση, αξιολογεί την αγοραία αξία γης ή γης και κτηρίων στην υπάρχουσα μορφή τους, αντανakλώντας τη δυνατότητα ανάπτυξής τους ως τμήμα αυτής της διαδικασίας.

Η μέθοδος αυτή είναι απλή ως έννοια αλλά απαιτεί ιδιαίτερη ικανότητα και εμπειρία στην εφαρμογή της, επειδή ακόμα και φαινομενικά μικρές αλλαγές στις παραδοχές κατά την διάρκεια της εκτίμησης μπορεί να έχουν δραματικές συνέπειες για την τελική απάντηση. Συγκεκριμένα, οι μεταβλητές που σχετίζονται με το εισόδημα από ενοίκια, την επιχειρηματική απόδοση και τα κατασκευαστικά κόστη πρέπει να αναλύονται με βάση τον έλεγχο της ευαισθησίας της υπολειμματικής αξίας. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη δημιουργία μιας DCF που απεικονίζει την παρούσα αξία της μελλοντικής ανάπτυξης.

Η υπολειμματική μέθοδος περιλαμβάνει την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του γηπέδου ή των κτηρίων σε μια οικοδομικά ανεπτυγμένη ή ανακαινισμένη μορφή, μέσω της συγκριτικής ή της επενδυτικής μεθόδου.

Από αυτή την «ακαθάριστη αξία ανάπτυξης» πρέπει να αφαιρεθούν όλα τα κόστη που θα προκύψουν ώστε το ακίνητο να διαμορφωθεί στη μορφή που θα αξιώσει αυτή την τιμή. Τα κόστη αυτά θα περιλαμβάνουν την κατεδάφιση τυχόν υπαρχόντων κτηρίων, τα κόστη σχεδιασμού, τα έργα υποδομής, τα κόστη κατασκευής, τις επαγγελματικές αμοιβές, τα κόστη χρηματοδότησης και τα κόστη ενοικίασης και πώλησης.

Από το προκύπτον αποτέλεσμα θα πρέπει να αφαιρεθεί το εργολαβικό όφελος το οποίο ποσοτικοποιεί το ρίσκο της ανάληψης του έργου. Το εργολαβικό όφελος θα εκφραστεί είτε ως ποσοστό επί του κόστους του έργου είτε ως ποσοστό επί της ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης, και τα ποσοστά που θα



υιοθετηθούν θα ποικίλλουν ανάλογα με διάφορους παράγοντες που συνδέονται κυρίως με το ρίσκο που ενέχεται στο έργο και στη μετέπειτα διάθεση (ενοικίαση / πώληση) των τελικών ακινήτων. Αφαιρώντας αυτές τις οικονομικές υποχρεώσεις από την τελική αγοραία αξία προκύπτει ένα υπόλοιμμα το οποίο αντιπροσωπεύει αυτό που μπορεί να πληρώσει ο εργολάβος για τις εργασίες ανάπτυξης. Η υπολειμματική αξία περιλαμβάνει την αξία της γης, τα σχετικά κόστη εξαγοράς και τα κόστη χρηματοδότησης που προέκυψαν από την κατοχή της γης κατά την περίοδο ανάπτυξης. Τα κόστη αυτά πρέπει στη συνέχεια να αφαιρεθούν για να φτάσουμε στην αξία της γης. Αν το κόστος της γης είναι γνωστό, οι υπολογισμοί της υπολειμματικής μεθόδου μπορούν να προσδιορίσουν το πιθανό εργολαβικό όφελος.

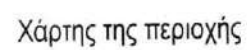
Η εκτίμηση της αξίας που προκύπτει από τη μέθοδο υπολειμματικής αξίας πρέπει να υποβληθεί σε μια ανάλυση ευαισθησίας, αφού αν αλλάξει κάποια παράμετρος θα επηρεαστεί δραματικά η προκύπτουσα αξία γης.

Ένας σημαντικός παράγοντας για τις εκτιμήσεις και αξιολογήσεις γηπέδων προς ανάπτυξη είναι το ρίσκο. Πολλή από την αβεβαιότητα του εργολάβου πηγάζει από τον χρόνο που χρειάζεται για να ολοκληρωθεί ένα έργο, από το ότι οφείλει να αναγνωρίσει τη ζήτηση, μέχρι την εξαγορά της γης, τις σχετικές πολεοδομικές εγκρίσεις, την κατασκευή, την ενοικίαση και την πώληση των ακινήτων. Η χρονική καθυστέρηση αποτελεί έναν από τους λόγους για το χαρακτηριστικό κυκλικό μοτίβο των αγορών ακινήτων. Όλα τα στάδια υπόκεινται σε πιθανές αργοπορίες και υπάρχει πάντα το ρίσκο ότι η ζήτηση από τους καταναλωτές θα αλλάξει, ή ότι τα επιτόκια και ο οικονομικός κύκλος θα αλλάξουν σημαντικά. Ο εκτιμητής, ερμηνεύοντας την αγορά, αντανακλά τις αντιλήψεις που υπάρχουν για μελλοντικά γεγονότα στην ημερομηνία της εκτίμησης



2 Παράρτημα : Χάρτες





3 Παράρτημα : Φωτογραφίες Ακινήτου





