

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ
ΣΤΗΝ ΠΛΑΤΕΙΑ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΜΑΚΡΙΝΙΤΣΑΣ
ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΚΡΙΝΙΤΣΑΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΛΟΥ**

Προς:

Καρακασιλιώτη Μαρία του Διονυσίου

Κασσαβέτη 187

ΒΟΛΟΣ

ΜΑΓΝΗΣΙΑ

21 Οκτωβρίου 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

Copyright © 2025 Παπαγεωργίου Τριαντάφυλλος.

Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος

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 των δημιουργών του.

(Ν. 2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας)

Εκτυπώθηκε στην Ελλάδα.



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 έγκριση 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 έγκριση 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 αντικείμενου 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 προηγουμένως 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	4
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	10
9 SWOT Analysis	11
10 Στοιχεία Κτηματαγοράς & Αναγωγές	12
11 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).....	14
12 Αγοραία Μίσθωμα 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 από 20/10/2025 σύμβασης ανάθεσης με τον εντολέα κα. Καρακασιλιώτη Μαρία του Διονυσίου, αναλάβαμε την εκπόνηση μελέτης εκτίμησης της Μισθωτικής Αξίας (Market Value) ενός καταστήματος που βρίσκεται στην πλατεία της κοινότητας Μακρινίτσας του Δήμου Βόλου, Νομού Μαγνησίας – Περιφέρεια Θεσσαλίας, **ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου ΑΦΜ 997898793**.

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

Εκτιμώμενη Μισθωτική αξία: **6.360€/Έτος ήτοι 530€/μήνα**
(Πεντακόσια τριάντα Ευρώ ανά μήνα ήτοι Έξη χιλιάδες τριακόσια εξήντα Ευρώ ανά έτος)

Βάση εκτίμησης: Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η Μισθωτική Αξία (Market Rent) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 (ΕΕΠ 2).

Κρίσιμος χρόνος: Τρέχων

Ημερομηνία σύνταξης εκθέσεως: Οκτώβριος 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, 2025, 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 2025)

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:

- 1) Ο προσδιορισμός της Μισθωτικής Αξίας (Market Value) ενός υπόσκαφου καταστήματος συνολικού εμβαδού 61,70τμ που βρίσκεται σε οικόπεδο εμβαδού 1514τμ ιδιοκτησίας του Δήμου Βόλου, χτισμένο στην μικρή κάτω πλατεία, κάτω από την κεντρική πλατεία της κοινότητας Μακρινίτσας του Δήμου Βόλου, Νομού Μαγνησίας – Περιφέρεια Θεσσαλίας, ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου ΑΦΜ 997898793.

Αυτοψία :

Στο ακίνητο έγινε εσωτερική και εξωτερική αυτοψία από τον εκτιμητή την 21/10/2025

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

Προσκομισθέντα Στοιχεία:

- Φωτοαντίγραφο της από 11/2000 κατόψεως του μελετητή Χατζηνικολάου Νίκου.
- Φωτοαντίγραφο του με αρ. πρωτ.25832/3.4.2017 ιδιωτικού συμφωνητικού παράτασης μίσθωσης του Δήμου Βόλου Δ/ση Οικονομικών.
- Φωτοαντίγραφο της από 1/12/2003 θεωρημένης από τη ΔΟΥ 'Β ΒΟΛΟΥ σύμβασης αποπεράτωσης και μίσθωσης καταστημάτων
-

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 ελέγχουν 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 διαρκείας 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 ουσιαδούς 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 μικρή κάτω πλατεία , κάτω από την κεντρική πλατεία της κοινότητας Μακρινίτσας του Δήμου Βόλου.

GIS Συντεταγμένες: Χ= 412559.187 Ψ=4361578.719 (σύμφωνα με το ΕΓΣΑ 87).

ΚΑΕΚ : 350490113010

Τοποθεσία: Η Μακρινίτσα είναι παραδοσιακός οικισμός του Νομού Μαγνησίας, χτισμένη στις δυτικές πλαγιές του Πηλίου βόρεια του Βόλου. Αποτελεί μαζί με την Πορταριά κεφαλοχώρι της περιοχής, καθώς γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη στο παρελθόν και σήμερα εξακολουθεί να διατηρεί τον πληθυσμό της χάρη κυρίως στις τουριστικές επιχειρήσεις. Χαρακτηριστικό στοιχείο της Μακρινίτσας είναι τα μεγάλα της αρχοντικά, θεσσαλομακεδονικού ρυθμού με σκεπή από πέτρινες πλάκες. Τα περισσότερα από αυτά σήμερα είναι ανακαινισμένα και λειτουργούν ως ξενώνες. Η Μακρινίτσα ανήκει διοικητικά στον Δήμο Βόλου και ο πληθυσμός της, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είναι 694 κάτοικοι. Οι περισσότεροι κάτοικοί της ασχολούνται με τις τουριστικές επιχειρήσεις.

Προσβασιμότητα: Η Μακρινίτσα είναι προσβάσιμη οδικώς από τον Βόλο (40 περίπου λεπτά με μέσο μεταφοράς, 10χλμ απόσταση) ο οποίος είναι προσβάσιμος αεροπορικώς, οδικώς, σιδηροδρομικώς και ακτοπλοϊκώς.

Ευρύτερη Περιοχή: Η Μακρινίτσα είναι σήμερα χαρακτηρισμένος τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μαζί με τη γειτονική Πορταριά, καθώς και χαρακτηρισμένος παραδοσιακός οικισμός. Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει ποικιλία σε όλους τους τομείς και αποτελείται από κτίσματα ισόγεια ή διώροφα, με μέση κτιριακή ηλικία άνω των 20 ετών.

Ενδεικτικοί χρήστες στην περιοχή:

- Δημοτικό σχολείο- Νηπιαγωγείο
- Καταστήματα Τουριστικά
- Ξενοδοχεία - Ξενώνες
- Εστιατόρια
- Κατοικίες παραδοσιακές – συγκροτήματα κατοικιών



Συμπέρασμα:

Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο βρίσκεται στην μικρή κάτω πλατεία, κάτω από την κεντρική πλατεία του χωριού, μέσα στον οικισμό με πρόσβαση από μικρό στενό πλακόστρωτο καλντερίμι παράλληλο της Ε.Ο Μακρινίτσας - Βόλου. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν κυρίως μονοκατοικίες, τουριστικά καταλύματα και καταστήματα εστίασης. Υπάρχει υπεραστική συγκοινωνία με την πόλη του Βόλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

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

4 Περιγραφή Ακινήτου

Γενικά

Πρόκειται για υπόσκαφο κτίσμα σε κεντρική πλατεία του χωριού – μικρή κάτω πλατεία στην είσοδο της κεντρικής πλατείας στη Μακρινίτσα.

1) Περιγραφή Γηπέδου (επί του οποίου το κτίσμα)

Εμβαδόν Οικοπέδου:

1514,00 μ² με Σύμφωνα με το απόσπασμα χωρικής βάσης του Κτηματολογίου.

Σχήμα::

Το οικόπεδο συνορεύει:

- Βόρεια εν μέρει με καλντερίμη, εν μέρει με οικόπεδο ΚΑΕΚ 350490113024, με ΚΑΕΚ 350490113014.
- Νότια εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 350490113071, με ΚΑΕΚ 350490113016
- Ανατολικά εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 350490113031, με ΚΑΕΚ 350490113070
- Δυτικά με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 350490113002

Προσανατολισμός:

Ανατολικός.

**Κλίση & Σύσταση
Εδάφους:**

- Μέτρια κλίση
- Σύσταση εδάφους ημιβραχώδης

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.

**Προσβασιμότητα και
Προσπελασιμότητα**

Το κατάστημα βρίσκεται στην μικρή πλατεία του χωριού Μακρινίτσα, κάτω από την κεντρική πλατεία.
Η πρόσβαση προς αυτό γίνεται από πλακόστρωτο καλντερίμι.



Θέα/ Προβολή/ Θέση:	<ul style="list-style-type: none"> Κεντρική τοποθεσία Μέσα στην κοινότητα Μακρινίτσας Μέτρια θέα σε πλατεία.
Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας:	Δίκτυο ΔΕΗ – ύδρευσης, & ΟΤΕ.
Ελεύθερο πάρκινγκ	Δύσκολο λόγω του στενού οδικού δικτύου της περιοχή και των λιθόστρωτων καλτεριμιών
Συμπέρασμα:	Πρόκειται για δημοτικό ακίνητο στο κέντρο του οικισμού – κεντρική πλατεία.

2) Περιγραφή Κτισμάτων

Αναλυτική περιγραφή:	Πρόκειται για δύο γειτονικά - όμορα καταστήματα εμβαδού 45,50τμ και 16,20τμ τα οποία είναι πλέον ένα ενιαίο κατάστημα συνολικού εμβαδού 61,70τμ με δύο wc.
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:	Ανατολικός.
Επικάλυψη:	Πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος
Έτος Κατασκευής:	Άγνωστο
Δάπεδα:	Πλάκα Πηλίου
Θέρμανση:	Χωρίς θέρμανση
Θύρες/ κουφώματα:	Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα με μονούς υαλοπίνακες.
Φέρων Οργανισμός:	Οπλισμένο σκυρόδεμα.
Ακάλυπτος χώρος:	Υπάρχει περίφραξη και ο ακάλυπτος χώρος είναι διαμορφωμένος
Ποιότητα κατασκευής:	Μέτρια ποιότητα κατασκευή. Κακός – καλός βαθμός συντήρησης
Γενικά χαρακτηριστικά:	Προβολή: Καλή Ησυχία: Ναι Θέρμανση: Όχι Θέα: Μέτρια
Συμπέρασμα(παρούσα κατάσταση):	Πρόκειται για καλή ιδιοκτησία – (κατάστημα) κατασκευασμένη υποσκαφή κάτω από την κεντρική πλατεία του οικισμού της Μακρινίτσας .



5 Πολεοδομικό Καθεστώς

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού του Μακρυνίτσας, όπου ισχύουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης όπως αυτοί ορίζονται με το ΠΔ 11-6/4-7-80 (ΦΕΚ 374'Δ) όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ 85185/17-4-1997 (ΦΕΚ 383'Δ/16-597) και με το ΦΕΚ 275/2016 :

Χρήσεις Γης

- Γενική κατοικία

Αρτιότητα (κατά κανόνα)

- ελάχιστο πρόσωπο 20,00μ

- ελάχιστο εμβαδόν 1000,00τμ

Παρεκκλίσεις :

Ελάχιστο εμβαδόν 300,00τμ για οικόπεδο προ 4-7-1980

Όροι Δόμησης

-Συντελεστής δόμησης : για το τμήμα μέχρι 300τμ 0,80

για το τμήμα από 300τμ μέχρι 1000,00τμ 0,40

για το τμήμα από 1000τμ και άνω 0,15

για ξενοδοχειακές μονάδες 0,80

-Ποσοστό κάλυψης : 60% για τα πρώτα 300,00τμ και 50% για το υπόλοιπο τμήμα

-Ύψος : 10,00μ

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για το οικόπεδο είναι :

$$(0.8 \times 196,26 \mu^2) = 157,01 \mu^2$$

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-poleodomia".



6 Πολεοδομική Νομιμότητα

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

Κατόπιν των ανωτέρω, η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάσσεται με την παραδοχή ότι το εκτιμώμενο είναι νομίμως υφιστάμενο στο σύνολό του όσον αφορά στην κατασκευή και την χρήση του και δεν υπάρχει κανενός είδους μη νόμιμος χώρος ή μη τακτοποιημένη πολεοδομική αυθαιρεσία (αυθαίρετες κατασκευές / επεκτάσεις / εγκατεστημένες χρήσεις / παραβάσεις κτιριοδομικού κανονισμού κλπ.) που να επιφέρουν τις κυρώσεις του Ν.4495/2017 και γίνεται με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο μπορεί να μεταβιβαστεί. Ενδεχόμενα πρόστιμα (πολεοδομικά, τακτοποίησης) βαρύνουν την εδώ αποδιδόμενη αγοραία αξία.

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 αναφερομένου στο με αρ. πρωτ 25832/3.4.2017 ιδιωτικό συμφωνητικό παράτασης μίσθωσης του Δήμου Βόλου Δ/ση Οικονομικών .

Δεν υπάρχει αρίθμηση στο εκτιμώμενο ακίνητο. Σημειώνεται ότι η υπόδειξη του ακινήτου έγινε από τον εντολέα. Για τον σκοπό της εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υπάρχει πρόβλημα, ταύτισης

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.

Δεν μας προσκομίσθηκε τίτλο ιδιοκτησίας για τα ακίνητα. Στην παρούσα μελέτη προσδιορίζουμε την Μισθωτική αξία του ακινήτου όπως αποτυπώνεται στη προσκομισθείσα κάτοψη.

8 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για τον προσδιορισμό της Μισθωτικής Αξίας (Market Rent) 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
- Γραφικότητα οικισμού
- Εγγύτητα στην πόλη του Βόλου
- Καλές υποδομές και υπηρεσίες
- Πρόσποψη σε ήσυχο δρόμο.
- Περιοχή με χαμηλή δόμηση κυρίως διώροφες κατοικίες – μεζονέτες.

Weaknesses

(αδύνατα σημεία):

- Η παρατεταμένη οικονομική κρίση των τελευταίων ετών
- Στενοί δρόμοι
- Αρκετοί δύσβατοι λιθόστρωτοι δρόμοι (καλντερίμια) εντός του οικισμού που δεν επιτρέπουν την πρόσβαση οχημάτων.
- Δυσκολία ευρέσεως θέσης στάθμευσης

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 οικοδομική δραστηριότητα.
- Περαιτέρω αύξηση τελών και υποχρεώσεων ακινήτων.
- Λίγα αδόμητα γήπεδα.



10 Στοιχεία Κτηματαγοράς & Αναγωγές

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

Μίσθωση 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	70,00	Βόλου	Πορταριά	Μεσαίο	Σε περιοχή παρόμοια περιοχή με το εκτιμώμενο .	9,29 €	650,00 €	REMAX Μεσίτες τηλ.2421020008
2	50,00	Βόλου	Μακρυνησσά	Μεσαίο	Στην περιοχή του εκτιμώμενου όχι	12,00 €	600,00 €	Χρυσοί Real Estate τηλ.2421409131
3	56,00	Βόλου	Αγριά	Μεσαίο	Παραθαλάσσιος τουριστικός προορισμός	8,93 €	500,00 €	REMAX Μεσίτες τηλ.2421020008
4	65,00	Ν. Πήλιο	Άγιος Γεώργιος	Μεσαίο	Σε περιοχή παρόμοια περιοχή με το εκτιμώμενο .	10,46 €	680,00 €	Ιδιώτης τηλ.6932383973
5	30,00	Ν. Πήλιο	Άγιος Γεώργιος	Μεσαίο	Σε περιοχή παρόμοια περιοχή με το εκτιμώμενο .	11,67 €	350,00 €	Ιδιώτης τηλ.6985523212

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

- Ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων, στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, στο Δήμο Βόλου, κυμαίνονται από **€8,90/m²** έως **€12,00/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:**

Η Μακρινίτσα, η οποία βρίσκεται στο όρος Πήλιο, είναι ένα από τα ομορφότερα και πιο παραδοσιακά χωριά της Κεντρικής Ελλάδας. Το υπέροχο φυσικό τοπίο της, οι δροσερές πηγές, τα παραδοσιακά αρχοντικά και τα γραφικά καλντερίμια της, καθιστούν την Μακρινίτσα μια από τις λίγες περιοχές, στην καρδιά της Ελλάδας, όπου ο επισκέπτης μπορεί να βρει γαλήνη και ηρεμία.

Η Μακρινίτσα προσφέρεται για διακοπές όλο το χρόνο. Μόλις 10 χλμ. από το Βόλο και σε υψόμετρο 600μ. στο όρος Πήλιο, η Μακρινίτσα αποτελεί αφετηρία για όσους θέλουν να εξερευνήσουν τις ορεινές ομορφιές αυτής της περιοχής της Ελλάδας.

Το Πήλιο φημίζεται για τις υπέροχες παραλίες του και τις καταγάλανες θάλασσες, ιδανικές για τους ζεστούς καλοκαιρινούς μήνες. Το χειμώνα επίσης, ο αγαπημένος προορισμός των επισκεπτών είναι το χιονοδρομικό κέντρο στις Αγριόλευκες, που βρίσκεται λίγο έξω από την Μακρινίτσα.

Από το 2000 υπήρχε έντονη ανοικοδόμηση, κυρίως συγκροτημάτων μεζονετών, λόγω της μεγάλης αύξησης του τουρισμού και ζήτηση εξοχικής κατοικίας μεταξύ του δρόμου Μακρινίτσα Πορταριάς.

Κατά μήκος του πλακόστρωτου δρόμου συναντάμε παραδοσιακά μαγαζάκια της φύσης με τα εκατοντάδες βότανα όπως και δεκάδες τουριστικά μαγαζάκια, που καταλήγουν στην κεντρική πλατεία με τα αιώνια πλατάνια της

**Μέση ηλικία κτιριακού
αποθέματος:**

Εκτιμούμε ότι η μέση ηλικία κτιριακού αποθέματος είναι μεγαλύτερη των 25 έτων.

**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 κεντρική πλατεία Μακρινίτσας στον κεντρικό πεζόδρομο όπου υπάρχει η μαρμάρινη κρήνη με το "Αθάνατο Νερό", τέσσερις ορειχάλκινες λεοντοκεφαλές που αναβλύζουν νερό με πολλά λιθανάγλυφα και ακριβώς δίπλα είναι το εκκλησάκι του Αγ. Ιωάννη του Προδρόμου (του 1792).



Προσφορά ακινήτων:

Παρατηρείται μέτρια προσφορά οικοπέδων, και διαμερισμάτων – κατοικιών προς πώληση και ενοικίαση.

Ζήτηση ακινήτων:

Περιορισμένη ζήτηση για αγοραπωλησία και μίσθωση ακινήτων.

11 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Στους κάτωθι πίνακες παρατίθενται οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία σε σχέση με το κατάστημα ήτοι:

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ												
Συγκριτικά στοιχεία								Αναγωγές				
α/α	Εμβαδόν μ ² (ανηγμένη επιφάνεια)	Δήμος	Διεύθυνση	Θέση (γωνιακό ή μεσαίο)	Επιπλέον Πληροφορίες	Ζητούμενη Τιμή Μονάδας €/μ ²	Ζητούμενη Τιμή / μήνα	Επιφάνειας	Παροχές, χαρακτηριστικά, θέση στο Ο.Τ.	Θέση	Ζητούμενη Τιμή	Ανηγμένη Τιμή Μονάδας €/μ ²
1	70,00	Βόλου	Πορταριά	Μεσαίο	Σε περιοχή παρόμοια περιοχή με το εκτιμώμενο .	9,29 €	650,00 €	0,90	0,90	1,10	0,90	7,45
2	50,00	Βόλου	Μακρυνισσα	Μεσαίο	Στην περιοχή του εκτιμώμενου όχι	12,00 €	600,00 €	1,00	1,00	0,90	0,90	9,72
3	56,00	Βόλου	Αγριά	Μεσαίο	Παραθαλάσσιος τουριστικός προορισμός	8,93 €	500,00 €	1,00	1,00	1,10	0,90	8,84
4	65,00	Ν. Πήλιο	Άγιος Γεώργιος	Μεσαίο	Σε περιοχή παρόμοια περιοχή με το εκτιμώμενο .	10,46 €	680,00 €	1,00	0,90	1,00	0,90	8,47
5	30,00	Ν. Πήλιο	Άγιος Γεώργιος	Μεσαίο	Σε περιοχή παρόμοια περιοχή με το εκτιμώμενο .	11,67 €	350,00 €	0,90	0,90	1,00	0,90	8,51
								Μέσος Όρος				8,60
								Στρογγυλοποίηση Μέσου Όρου				8,60

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

Εμβαδόν:

Το εκτιμώμενο κατάστημα έχει εμβαδόν από 61,70μ², 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 50,00m² προσαυξάνουμε την τιμή μονάδας 1%



ανά 10,00m². Για κατάστημα με εμβαδόν μεγαλύτερο των 50,00m² απομειώνουμε την τιμή μονάδας 1% ανά 10,00m².

Επίσης το πατάρι καταστήματος γίνεται αναγωγή σε ισοδύναμη επιφάνεια ισογείου καταστήματος με συντελεστή 30%.

*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 μεσαίο κατάστημα. 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 στη κεντρική πλατεία και την θέα που έχει ένα ακίνητο καθώς επίσης και την προσβασιμότητα που έχει τόσο αυξάνεται η 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 10% έως 20%.

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%.



12 Αγοραία Μίσθωμα Ακινήτων

Βάσει των ανωτέρω αναγωγών στα συγκριτικά στοιχεία, προκύπτει μέση τιμή μίσθωσης για το υπό εκτίμηση κατάστημα, για την 21/10/2025, : τα **8,60€/m²**. Επομένως, προκύπτουν ο ακόλουθος πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Μισθώματος των υπό εκτίμηση ακινήτων:

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ (ως έχει σήμερα)							
α/α	Είδος Καταστήματος	Ενδεικτική Επιφάνεια (μ ²)	Ανηγμένη επιφάνεια (μ ²)	Μίσθωμα /μήνα/μ ²	Ενοίκιο/ Μήνα	Μήνες	Ετήσιο Μίσθωμα (€)
1	Ισόγειο	61,70	61,70	8,60 €	530,62 €	12	6.367 €
	ΣΥΝΟΛΟ	61,70	61,70				6.367 €
Στρογγυλοποίηση Συνόλου					530,00 €	12	6.360,00 €

13 Συμπέρασμα:

Η Μισθωτική Αξία ενός υπόσκαφου καταστήματος (2 συνενωμένα καταστήματα) συνολικού εμβαδού 61,70τμ που βρίσκεται σε οικόπεδο εμβαδού 1514τμ ιδιοκτησίας του Δήμου Βόλου, χτισμένο στην μικρή κάτω πλατεία , κάτω από την κεντρική πλατεία της κοινότητας Μακρινίτσας του Δήμου Βόλου, Νομού Μαγνησίας – Περιφέρεια Θεσσαλίας , ιδιοκτησίας Δήμου Βόλου ΑΦΜ 997898793, την 21/10/2025 είναι: **Πεντακόσια τριάντα Ευρώ ανά μήνα #530€/μήνα# ή Έξη χιλιάδες τριακόσια εξήντα Ευρώ ανά έτος #6.360.000€/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 έγκρισή 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.



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

Ο Εκτιμητής



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 αθροίζοντα 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 αμίαντος, 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 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 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.



1 Παράρτημα : 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 – 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 σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Για τον σκοπό της ερμηνείας του όρου «κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού» η TEGOVA έχει μία καθολικά χρησιμοποιούμενη κοινή οδηγία - ορισμό: «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 «Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

Εύλογη Αξία (IFRS Fair Value) (Γενικός Ορισμός) είναι «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός ακινήτου σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων, λαμβάνοντας την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.» (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2025).

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) ορίζεται ως μια γνώμη για την αξία που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν ειδικό αγοραστή

Ο Ειδικός Αγοραστής (special purchaser) είναι αυτός για τον οποίο η ιδιοκτησία έχει μεγαλύτερη αξία από ό, τι για άλλους συμμετέχοντες στην αγορά.

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) Είναι η αξία ενός ακινήτου για έναν ιδιοκτήτη ή μελλοντικό αγοραστή, υπολογιζόμενη με βάση τα προσωπικά του επενδυτικά κριτήρια. Κάθε υποψήφιος αγοραστής θα υπολογίσει ξεχωριστά την επενδυτική αξία ενός ακινήτου. Αυτή η τιμή μπορεί συχνά να είναι αρκετά διαφορετική από την Αγοραία Αξία (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2025).

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value) Η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητάς του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις συνθήκες και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του. Για την εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν κερδοσκοπικά στοιχεία. (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2025).

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. Ασφαλιστέα αξία είναι το κόστος αντικατάστασης του κατεστραμμένου ακινήτου (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2025).

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 εκτιμήσεως 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 κοκ.

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 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 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 επισφαλή.

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων (Direct Capitalisation Merhodo)

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,



$ARY = (RFR + \text{Risk premium}) IRR - g + d$. 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 εισπραχτεί 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 υπόλειμμα 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

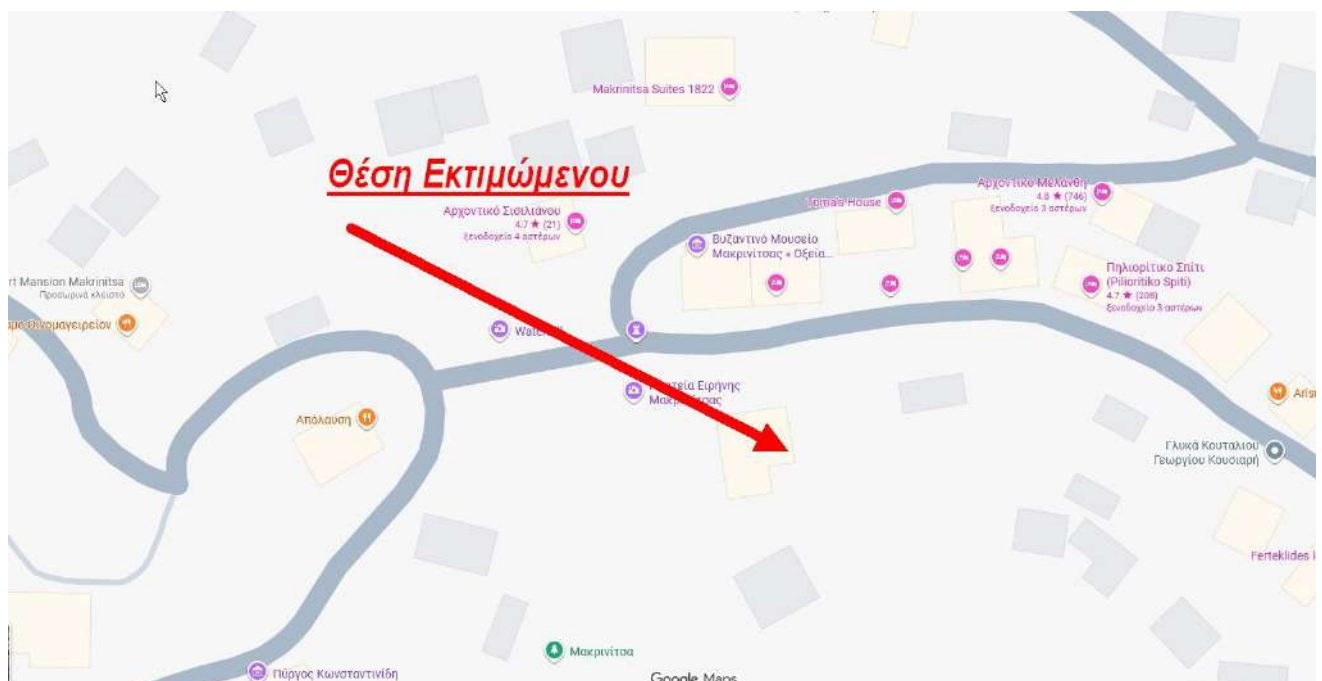


2 Παράρτημα : Χάρτες





Αεροφωτογραφία της περιοχής (χρονολογία λήψης 2015)



Χάρτης της περιοχής



3 Παράρτημα : Φωτογραφίες Ακινήτου





