

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αρ. υπόθεσης REAL II
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1012285

Οικισμός Μανιάκων Καστοριάς, επί της οδού Παλαιολόγων στο υπ' αριθμόν Γ146 Ο.Τ της δημοτικής ενότητας Αγ. Τριάδος του Δήμου Καστοριάς, Περιφερειακής Ενότητας Καστοριάς.

ΧΡΗΣΗ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ (φ, λ)
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πολυώροφη οικοδομή μικτής χρήσης
40.503948, 21.241205
14/11/2022 ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

14/11/2022

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΜΕΡΤΖΑΝΙΔΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ, Δικαστική Επιμελήτρια Καστοριάς
Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

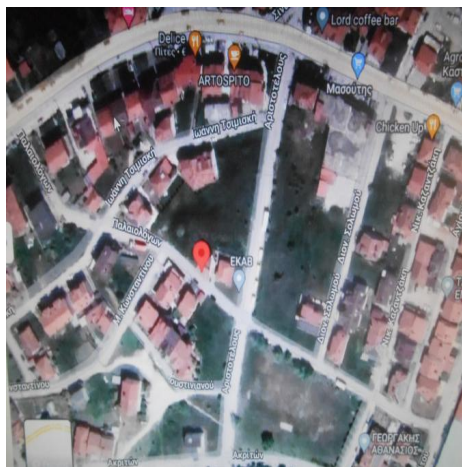
Επιβολή Κατάσχεσης
Εξωτερικός

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

137.501 €

(Εκατόν τριάντα επτά χιλιάδες πεντακόσια ένα ευρώ)

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται στους Μανιάκους Καστοριάς, κωμόπολη του Δήμου Καστοριάς. Οι Μανιάκοι, ήταν έδρα του πρώην Δήμου Αγ.Τριάδος (σήμερα ΔΕ Αγ Τράδος του Δήμου Καστοριάς) βρίσκονται νοτιοδυτικά της Καστοριάς, σε απόσταση 5 χλμ. από το κέντρο της πόλης και σε υψόμετρο 664 μ. από την επιφάνεια της θάλασσας. Ο οικισμός, στη βόρεια πλευρά του, συνορεύει με τον οικισμό Νέας Λεύκης, διαχωρίζοντάς τους η επαρχιακή οδός Καστοριάς – Νεστορίου. Ακόμη, ο οικισμός, βορειοανατολικά, γειτνιάζει με το Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα (ΤΕΙ) Δυτικής Μακεδονίας. Η περιοχή είναι μέσης πυκνότητας δόμησης και κατά την αυτοψία δεν παρατηρήθηκε έντονο πρόβλημα εύρεσης ελεύθερων θέσεων στάθμευσης.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε σε στοιχεία παλαιότερων εκτιμήσεών μας για την περιοχή αλλά και σε έρευνα στο e-portfolio.

Οροι Δόμησης ΜΑΝΙΑΚΩΝ ΟΤ.Γ149

ΦΕΚ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ : 647/Δ/1988-09-09,

ΦΕΚ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ : 647/Δ/1988-09-09, 303/Δ/1990-06-15,

ΠΚ 60%

ΣΔ=0,80

Ύψος: 11,00μ

Αρτιότητα(140μ2-8μ/250μ2-10μ)

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Περιγραφή Οικοπέδου και Κτιρίου

Σύμφωνα με την αίτηση της δικαστικής επιμελήτριας, πρόκειται για ένα άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο στο Γ146 Οικοδομικό Τετράγωνο, με αριθμό κτηματογράφησης -0113101- εμβαδού 151,90 τ.μ, το οποίο συνορεύει γύρω του:

- σε πλευρές 480-485, του σχεδιαγράμματος, μέτρων 125,84 μ. και 485-486 μέτρων 5,87 μ. με το με αριθμό κτηματογράφησης -011345- οικόπεδο του ιδίου οικοδομικού τετραγώνου,

- σε πλευρά 486-479 μέτρων 17,50 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας Υγειονομικού Σταθμού του ιδίου οικοδομικού τετραγώνου και
- σε πλευρά 479/480 μέτρων 13,30 μ. με την δημοτική οδό Παλαιολόγων πλάτους 8,00 μέτρων,
όπως φαίνεται και περιγράφεται με λεπτομέρεια με τα περιμετρικά αριθμητικά στοιχεία 480-485-486-479-480 στο συνταγμένο κατά νόμο 651/1977 τοπογραφικό σχεδιάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Θωμά Βασιλειάδη, με την επάνω σε αυτό υπεύθυνη δήλωση του, ότι είναι άρτιο και δομήσιμο.

Στο άνω οικόπεδο υπάρχει διώροφη οικοδομή που αποτελείται από υπόγειο επιφάνειας 75,69 τ.μ., ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 75,69 τ.μ. και διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 45,58 τ.μ. Η οικοδομή έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 59/2002 οικοδομικής άδειας του τμήματος Πολεοδομίας της Νομαρχίας Καστοριάς.

Κατά την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι το κτίσμα είναι αποπερατωμένο, χωρίς να γνωρίζουμε την εσωτερική του κατάσταση, και υπολείπονται οι χρωματισμοί (ποσοστό προόδου εργασιών ~95%). Από την εξωτερική αυτοψία φαίνεται οι όροφοι της οικοδομής να κατοικούνται, ενώ το ισόγειο κατάστημα να μην λειτουργεί και η πρόσοψη του παραπέμπει σε χρήση όχι εμπορική αλλά οικιστική. Θα γίνει η παραδοχή και θα εκτιμηθεί ως διαμέρισμα λόγω της πρόσοψης του αλλά και της θέσης του στον οικισμό, η οποία είναι μη εμπορική.

Επίσης, διαπιστώθηκε ότι η οικοδομή αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, δύο τυπικούς ορόφους και στέγη με κατοικήσιμο χώρο κάτω από αυτήν. Η επέκταση καθ' ύψος της οικοδομής θεωρείται αυθαίρετη και θα αφαιρεθεί ενδεικτικό κόστος τακτοποίησης, με δεδομένο ότι στην αίτηση της δικαστικής επιμελήτριας περιγράφεται οικοδομή με υπόγειο, ισόγειο και έναν όροφο.

Επίσης ελέγχοντας την επιτρεπόμενη δόμηση, διαπιστώθηκε ότι η επέκταση της καθ' ύψος αποτελεί υπέρβαση δόμησης.

Επιτρεπόμενη δόμηση = $151,90 \times 0,80 = 121,52$ τ.μ.

Πραγματοποιούμενη δόμηση (σύμφωνα με την αίτηση της ΔΕ) = $75,69 + 45,58 = 121,27$ τ.μ.

Οπότε δεν υπάρχει υπολειπόμενο δόμησης.

Τέλος σημειώνεται ότι κατά την εξωτερική αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το εξωτερικό περίγραμμα της οικοδομής ταυτίζεται σε όλα τα επίπεδα της, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι ο 1^{ος} όροφος επεκτάθηκε αυθαίρετως και απέκτησε ίση επιφάνεια με το ισόγειο. Βάσει εξωτερικής αυτοψίας και μετρώντας το εμβαδόν της οικοδομής στο google maps γίνεται η παραδοχή ότι όλα τα επίπεδα της οικοδομής είναι επιφάνειας 75,69 τ.μ, εκτός από το τελευταίο κάτω από την στέγη, όπου θα θεωρήσουμε ότι είναι το 1/2 της επιφάνειας της πλάκας, δηλαδή περίπου 38 τ.μ.

Οπότε τελικά η οικοδομή αποτελείται από:

- Υπόγειο επιφάνειας 75,69 τ.μ βοηθητικής χρήσης
- Ισόγειο επιφάνειας 75,69 τ.μ με χρήση κατοικίας
- 1^{ος} όροφος επιφάνειας 75,69 τ.μ με χρήση κατοικίας
- 2^{ος} όροφος επιφάνειας 75,69 τ.μ με χρήση κατοικίας
- Στέγη/σοφίτα επιφάνειας 38,00 τ.μ με χρήση κατοικίας

Νομική Ταύτιση

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και δεν προσκομίστηκαν νομικά έγγραφα.

Τίτλοι κτήσεως: Το άνω ακίνητο (οικόπεδο) περιήλθε στην οφειλέτιδα κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. 2753/2002 συμβολαίου αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Καστοριάς Σοφίας Λεουσίδου, το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καστοριάς στον τόμο 612 και αριθμό 129.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και δεν προσκομίστηκαν τεχνικά έγγραφα.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω διαπιστώθηκαν διαφορετικές επιφάνειες και προσθήκη καθ' ύψος της οικοδομής σε σχέση με αυτά που περιγράφονται στην αίτηση της Δικαστικής Επιμελήτριας. Γίνεται η παραδοχή ότι ο 1^{ος} όροφος επεκτάθηκε αυθαίρετως κατά 30,11 τ.μ, επεκτάθηκε αυθαίρετως καθ' ύψος στο επίπεδο του 2ου ορόφου κατά 75,69 τ.μ και στο επίπεδο του 3ου ορόφου / στέγη κατά 38 τ.μ.

Στο εκτιμώμενο ακίνητο διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες για τις οποίες δεν προσκομίστηκαν στοιχεία από τα οποία προκύπτει η υπαγωγή τους στις περί τακτοποίησης αυθαιρέτων διατάξεις των σχετικών Νόμων. Εμπίπτουν δε γενικώς στις περί αυθαιρέτων διατάξεις και καθιστούν το ακίνητο μειονεκτικό και επισφαλές καθώς, ειδικά στην περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί η τακτοποίηση – ρύθμιση τους, αυτό ενέχει τους εξής κινδύνους:

1. Αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό.
2. Πιθανότητα απαίτησης κατεδάφισης του αυθαίρετου μέρους και επιβολής προστίμου ανέγερσης και ετήσιου προστίμου διατήρησης ανάλογα με την παλαιότητα που θα κρίνει η αρμόδια πολεοδομία και μέχρι την άρση της αυθαιρεσίας.
3. Τα παραπάνω πρόστιμα αυθαίρετου, εφόσον επιβληθούν, μπορεί να συμβάλουν αρνητικά στην εμπορική αξία του ακινήτου.
4. Υπάρχουν τμήματα στο κτίριο που κατασκευάστηκαν χωρίς εγκεκριμένη στατική μελέτη και για την τακτοποίηση – ρύθμιση τους απαιτείται ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου και τη χρήση του, είτε έλεγχος δομικής τρωτότητας του φέροντα οργανισμού συνοδευόμενος από αναλυτική τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και φωτογραφίες, είτε μελέτη στατικής επάρκειας, από την οποία μπορεί να προκύψει η αναγκαιότητα ενίσχυσης του υφιστάμενου φέροντος οργανισμού.

Από την Αγοραία Αξία του εν λόγω ακινήτου αφαιρούνται ενδεικτικά)κόστη τακτοποίησης όπως αυτά ισχύουν με τον Ν. 4495/2017 και η εκτίμηση ολοκληρώνεται με την παραδοχή ότι τα ακίνητα αυτά μπορούν να μεταβιβαστούν.

Δεσμεύσεις

Από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν εντοπίστηκε κάποια άλλη δέσμευση επί του ακινήτου.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης κυρίως διαμερισμάτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Η Κρίση της Γούνας των τελευταίων ετών στην ΠΕ Καστοριάς, πέραν της γενικής οικονομικής δυσπραγίας λόγω της γενικότερης οικονομικής κατάστασης, έχει αφήσει και στους Μανιάκους τα σημάδια της. Η εξέλιξη της αξίας οικιστικών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτου παρουσιάζει πτωτικές τάσεις. Οι Αξίες αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή, τα χρόνια πριν από την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας παρουσίασαν άνοδο. Από την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας έως το τελευταίο χρονικό διάστημα οι αξίες παρουσίασαν πτώση και το τελευταίο χρονικό διάστημα παρουσιάζονται με μικρή πτωτική τάση. Επιπλέον, εξαιτίας της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας η αγορά έχει γενικά παγώσει, και πράξεις αγοραπωλησίας δεν γίνονται ή γίνονται ελάχιστες. Επιπροσθέτως, η δεδομένη οικονομική συγκυρία, έχει οδηγήσει πιθανούς πωλητές αλλά και πιθανούς αγοραστές οικοπέδων και κατασκευαστές να κρατούν στάση αναμονής, με αποτέλεσμα η προσφορά αλλά και η ζήτηση αδόμητων οικοπέδων να είναι μικρή. Η προσφορά προς πώληση οικιστικών ακινήτων, στην περιοχή είναι μεγαλύτερη από την ζήτηση η οποία παρουσιάζεται μέτρια ως μικρή, με αποτέλεσμα να υφίστανται πτωτικές πιέσεις στις Αγοραίες Αξίες τους. Στην περιοχή Μανιάκων λόγω του παρακείμενου ΤΕΙ έχουν ανεγερθεί αρκετές οικοδομές με φοιτητικά διαμερίσματα αλλά λόγω συρρίκνωσης αριθμού φοιτητών και ιδιαίτερα από την εκδήλωση της πανδημίας «Covid» με την Τηλεκπαίδευση έχουν παραμείνει πολλά διαμερίσματα κενά.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ανάλυση Τιμής Μονάδας που Υιοθετείται

Για τον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης, όπως εμφανίζεται στο **Παράρτημα 1** της παρούσας.

Η **Αγοραία Αξία** του ακινήτου την ημερομηνία της εκτίμησης (14/11/2022) και σύμφωνα με τις παραδοχές που ορίστηκαν, υπολογίζεται σε :

137.501 €

(Εκατόν τριάντα επτά χιλιάδες πεντακόσια ένα ευρώ)

Οι παραπάνω αξία αφορά τις αξία του πολεοδομικά τακτοποιημένου ακινήτου.

Ο εκτιμητής, Νικόπουλος Χρίστος Α.Μ 719 Υπ. Οικ.



Για την Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων ΜΑΕ - <<Cerved Property Services>>

Πιστοποιημένη εταιρία εκτιμήσεων Α.Μ 06 Υπ. Οικ.

CERVED
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΕΣΛΙΝ 7 & ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 20 - 11523 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 211 8809415 - FAX: 211 8809419
ΑΦΜ: 094158466 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 2296701000



Ασημίνα Πηταράκη Α.Μ 695 Υπ. Οικ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

| Συγκριτικά Στοιχεία | 1ο | 2ο | 3ο | 4ο |
|-------------------------------------|---|--|--|--|
| Πηγή | Διαδίκτυο | Διαδίκτυο | Διαδίκτυο | Διαδίκτυο |
| Κωδικός Αγγελίας | LANDEA | REMAX | REALESTATE | ΧΑΤΖΗΛΕΟΝΤΙΑΔΗ |
| Έτος Διάθεσης Συγκριτικού Στοιχείου | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Διεύθυνση Ακινήτου | Μανιάκοι | Μανιάκοι | Μανιάκοι | Μανιάκοι |
| Περιγραφή | Διαμέρισμα 1 ^{ου} ορόφου 29,50 τ.μ του 2004. Καλή συντήρηση. | Διαμέρισμα 2 ^{ου} ορόφου 120 τ.μ του 1980. Με αποθήκη ως παρακολούθημα. Καλή συντήρηση. | Διαμέρισμα 2 ^{ου} ορόφου 159,40 τ.μ του 2003. Καλή συντήρηση. | Διαμέρισμα 2 ^{ου} ορόφου 77,00 τ.μ του 2018. Πολύ καλή συντήρηση. |
| Τιμή (€) | 11.000,00 | 80.000,00 | 100.000,00 | 55.000,00 |
| Τιμή Μονάδας (€/τμ) | 745,76€/M2 | 666,67€/M2 | 627,35€/M2 | 714,28€/M2 |

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -20%.
- Επιφάνεια: ± 1% ανά 10 τ.μ.
- Όροφος: ± 3% ανά όροφο
- Έτος κατασκευής : ± 1% ανά έτος
- Περιοχή / θέση: ± 5% έως ± 20%
- Πρόσθετες παροχές: ± 5% για αποθήκη, θέση στάθμευσης κτλ.
- Ποιότητα κατασκευής / συντήρηση: ± 5% έως ± 20%

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

| ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ | Εξεταζόμενο | 1ο | 2ο | 3ο | 4ο |
|---------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Περιοχή -Θέση | Μανιάκοι | Μανιάκοι | Μανιάκοι | Μανιάκοι | Μανιάκοι |
| Εμβαδόν (τμ) | 75,69 | 29,50 | 120,00 | 159,40 | 77,00 |
| Ζητούμενη τιμή (€) | | 22.000,00 | 80.000,00 | 100.000,00 | 55.000,00 |
| Ζητούμενη τιμή (€/τμ) | | 745,76 | 666,67 | 627,35 | 714,29 |
| προσαρμογή (%) | | -20% | -20% | -20% | -20% |
| Εμβαδόν (τμ) | 75,69 | 29,50 | 120,00 | 159,40 | 77,00 |
| προσαρμογή (%) | | -5,00% | 5,00% | 9,00% | 0,00% |
| Όροφος | 1 | 1ος | 2ος | 2ος | 2ος |
| προσαρμογή (%) | | 0% | -3% | -3% | -3% |
| Ετος Κατασκευής | 2004 | 2004 | 1980 | 2003 | 2018 |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 24,00% | 1% | -14,00% |
| Περιοχή -Θέση | | Παρόμοια | Καλύτερη | Χειρότερη | Χειρότερη |
| προσαρμογή (%) | | 0% | -5% | 5% | 5% |
| Θέση/Πρόσβαση | | Παρόμοια | Καλύτερη | Χειρότερη | Χειρότερη |
| προσαρμογή (%) | | 0% | -5% | 5% | 5% |
| Πρόσθετες Παροχές | αποθήκη | όχι | αποθήκη | όχι | όχι |
| προσαρμογή (%) | | 5% | 0% | 5% | 5% |
| Ποιότητα Κατασκευής | | Παρόμοια | Παρόμοι | Παρόμοια | Καλύτερη |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | 0% | -5% |
| Συντήρηση Κατασκευής | | Παρόμοια | Παρόμοια | Παρόμοια | Καλύτερη |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | 0% | -5% |
| Τιμή προσαρμογής | | 595,12 | 607,90 | 620,42 | 498,02 |
| Τελική τιμή (€/m²) | 580,36 | | | | |

Οπότε για το διαμέρισμα του 1^{ου} ορόφου που σταθμίστηκε στον παραπάνω πίνακα επιλέγεται αξία 580 €/τ.μ. Κάνοντας τις αντίστοιχες προσαυξήσεις των υπόλοιπων διαμερισμάτων λόγω ορόφου και επιφάνειας προκύπτουν οι παρακάτω τιμές μονάδας:

| ΟΡΟΦΟΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ | ΑΞΙΑ |
|---------|-----------|---------------|------------------|
| ισόγειο | 75,69 | 550 | 41.630 € |
| 1ος | 75,69 | 580 | 43.900 € |
| 2ος | 75,69 | 600 | 45.414 € |
| σοφίτα | 38 | 640 | 24.320 € |
| | | | |
| | | ΣΥΝΟΛΟ | 155.264 € |

Λόγω κτιριακής ετοιμότητας (χρωματισμοί) η αξία προκύπτει $155.264 \times 0,95 = 147.501$ ευρώ και από αυτή αφαιρείται το ενδεικτικό κόστος τακτοποίησης των αυθαιρεσιών, οπότε τελική αξία $147.501 - 10.000 = 137.501$ ευρώ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

| | |
|---|--|
| ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ | <p>Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:</p> <p><i>«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».</i></p> |
| ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ | <p>Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.</p> |
| ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ | <p>Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA) και του RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition). Πιο συγκεκριμένα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. • Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή. • Η αμοιβή της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης. • Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία. • Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν. • Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου. • Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου. • Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) |
| ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ | <p>Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Η αίτηση της Δικαστικού Επιμελητρίας Καστοριάς ΜΕΡΤΖΑΝΙΔΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑΣ .Ανάθ Real 1/11/2022 – ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ – ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ |
| ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΟΡΙΣΜΟΙ | <p><u>Παραδοχές:</u> Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.</p> <p><u>Ειδική παραδοχή:</u> Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.</p> |

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της αυτοψίας.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις
- Πραγματοποιήθηκε **μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο**.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Η αξία του οικοπέδου προσεγγίζεται μέσω της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων, η οποία, χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπρασιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Η μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες προσαρμογές/αναγωγές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

Μέθοδος κόστους ή Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Υλικής Αξίας (Depreciated Replacement Cost)

Η Μέθοδος Κόστους ή Μέθοδος Αποσβεσμένου κόστους Αντικατάστασης ή Υλικής Αξίας στηρίζεται στην «αρχή της αντικατάστασης» και βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου

ακινήτου αναλόγων χαρακτηριστικών. Αναφέρεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής/αντικατάστασής του. Είναι δυνατόν κατά περίπτωση να συμπίπτει με την Αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι πολύ ιδιαίτερο και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού), με αποτέλεσμα να μην υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων αγοραπωλησιών.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., με μοναδική εξαίρεση, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας όπως αυτή προβλέπεται από την τροποποίηση του άρθρου 995 (αλλαγή του ΚΠολΔ σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΦΕΚ 214Α/6-11-2020).

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

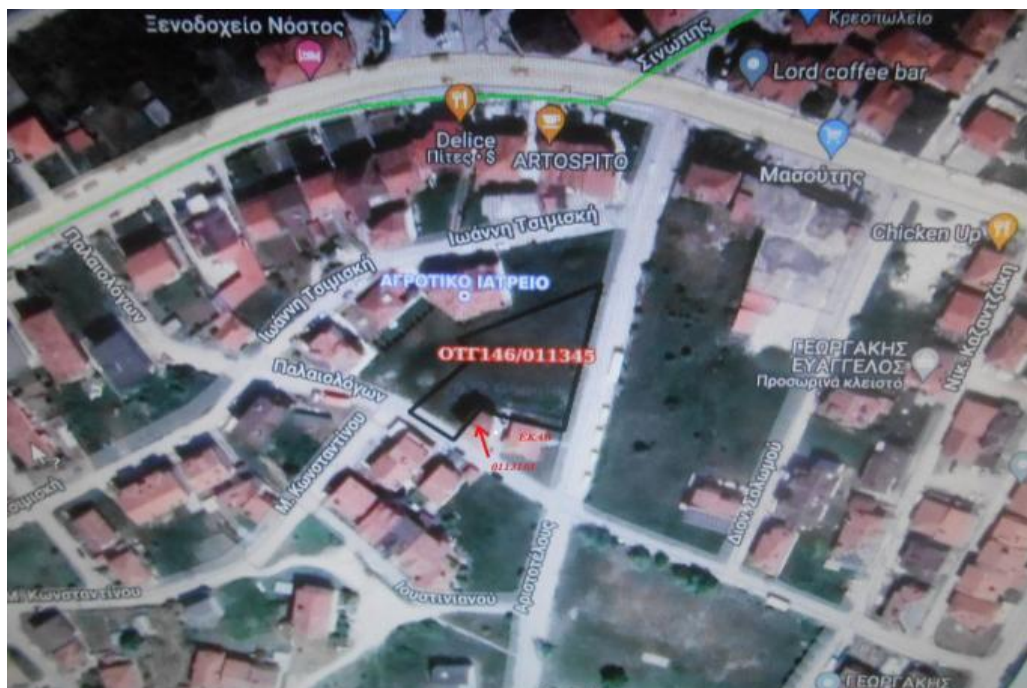
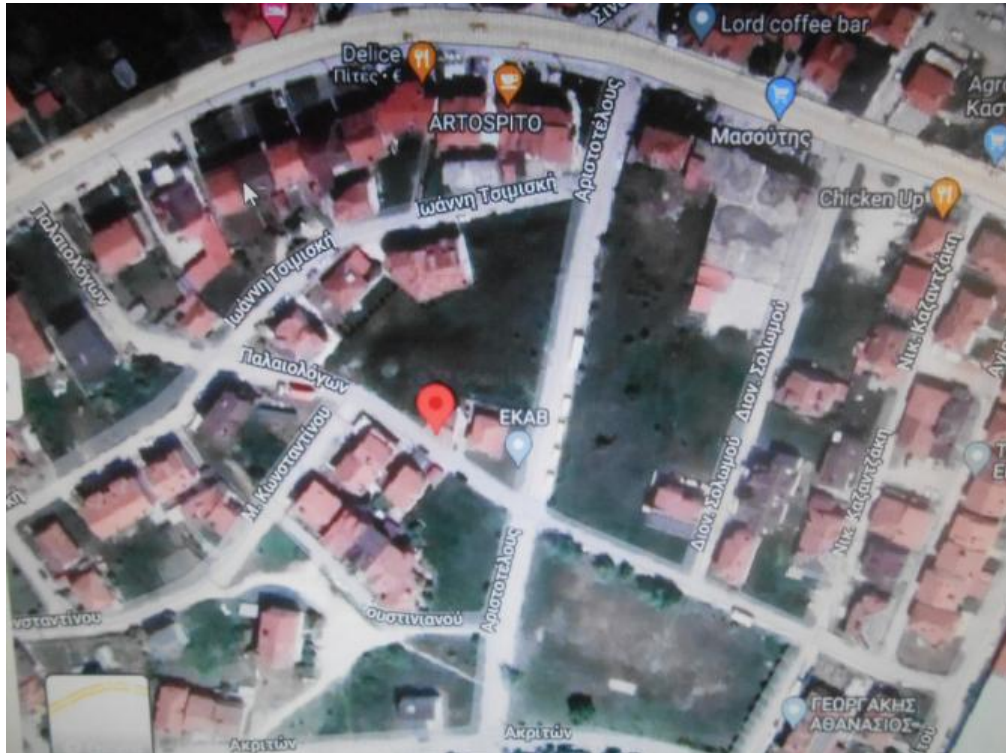
Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισήμανση για τον COVID-19:

Δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποδίδουν με σαφήνεια την κατάσταση της κτηματαγοράς, αφού στην ουσία, την παρούσα χρονική στιγμή παρουσιάζει μερική στασιμότητα. Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία Covid 19 και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως αξιοσημείωτες, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΧΑΡΤΗΣ & ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ Απόσπασμα Χάρτη Θέσης Ακινήτου (ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ)

Δορυφορική εικόνα της οικοδομής



===Θέση Ακινήτου με α/α Οικοπ (0113101)-ΟΤ.Γ146 σε Χάρτη Κτηματογράφησης=====

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ



=====Θέση:Από e-plotodomia=====

Εξωτερική Αποψη της Οικοδομής – Φωτο Αυτοψίας











