

ΧΡΙΣΤΟΣ ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός
Εργολήπτης Δημοσίων Έργων
Εκτιμητής Ακινήτων - Ενεργειακός Επιθεωρητής
— Τεχνικό Γραφείο "ΤΕΧΝΟΔΙΑΣΤΑΣΗ" —
Μελέτες • Κατασκευές Έργων • Επιβλέψεις
Στρ. Αρτη 6 - Καστοριά - ΤΚ 52100
τηλ. 24670-83257 - fax 24670-83269 - κιν. 6937-442620
e mail : cnikop@tee.gr — www.nikopouloschris.gr

ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ Πολιτικός Μηχανικός
-Εκτιμητής Ακινήτων-Ενεργ.Επιθεωρητής-Ελεγκτής Δόμησης

-Πιστ. Valuer in Real Estate Property
-Πιστ. Μητρώου ΥΠΟΙΚ ΑΜ.719

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ονοματεπώνυμο Ιδιοκτήτη	ΖΙΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ του Νούμ	Ονοματεπώνυμο εκτιμητή:	A.A. -----
		ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ Πολ.Μηχ ΑΜ.ΤΕΕ 24461	
Εντολέας Εκτίμησης	“Α. ΔΑΟΥΤΟΠΟΥΛΟΣ-Δ.ΖΙΑΣ Ο.Ε”-Εκκαθαριστής :Κεανίδης Παύλος-Λογιστής, για Λογσμό του μέλους ΔΑΟΥΤΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΥ	Σχετική Εντολή: -.Εντολή αρχική Ανάθ ‘2020---Ανανέωση 25/7/2022/Τηλεφωνικά	
		Ημερ/νία Αυτοψίας: 27/7/2022	
Δνση Εντολέως	Νεύτωνος 4 Τηλ.2467082404 -ΚΑΣΤΟΡΙΑ 52100 *ΑΦΜ 003432416-Δ.Ο.Υ Καστοριάς		
		Ημερ/νία Σύνταξης:10/8/2022	

Αντικείμενο εκτίμησης : (Α)-Διαμέρισμα (3)-Α’ Ορ(αριστερά)+(Β)-Δικαίωμα Υψούν(«Αέρας») σε Διώροφη Οικοδομή στο Οικόπ α/α 11στο Ο.Τ.4-ΜΗΛΙΤΣΑ Καστοριάς ΤΚ 52057



Περιεχόμενα:=====

- 1)Εκθεση Εκτίμησης
 - 2)Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας 27/7/2022
- *Συνοδεύεται από Δικαιολογητικά αναφερόμενα ως «Στοιχεία Φακέλου» στην Εκθεση Εκτίμησης

Καστοριά 10/8/2022 Ο Μηχανικός-Εκτιμητής

ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός ΤΕΕ 24461
Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστ-Valuer in Real Estate Property GR731000382CN
-Πιστ.ΥΠΟΙΚ-ΑΜ 719
τηλ.2467083257 fax 2467083269 κιν.6937442620
ΑΦΜ 019780855-Δ.Ο.Υ. Καστοριάς cnikop@tee.gr
Στρ.Αρτη6-ΤΚ 52100ΚΑΣΤΟΡΙΑ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στον Οικισμό **ΜΗΛΙΤΣΑ Καστοριάς**, στην Τ.Κ. **Μηλίτσας**, ΔΕ Ιωνος Δραγούμη του Δήμου Αργους Ορεστικού, Π.Ε. Καστοριάς(**ΟΤ-4-Οικόπ α/α 11-Βόρειο όριο Οικισμού**)-Κεντρ Οδός(εγγύς Αίθ.Εκδηλώσεων)-ΤΚ.52057

ΧΡΗΣΗ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

(Α)Διαμέρισμα(3) Α' Ορ(αριστερά)+(Β) Δικαίωμα Υψούν(1/4 «αέρα) ΖΙΑ ΧΡΗΣΤΟΥ του ΝΑΟΥΜ σε Διώροφη Οικοδομή

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ (φ, λ)

(40.454280 ,21.330457)-GoogleMaps

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

27/7/2022

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

10/8/2022

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

«Α. ΔΑΟΥΤΟΠΟΥΛΟΣ-Δ.ΖΙΑΣ Ο.Ε»-Εκκαθαριστής :Κενανίδης Παύλος-Λογιστής, για Λογσμό του μέλους **ΔΑΟΥΤΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΥ**

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Δικαστική Χρήση για Είσπραξη Απαιτήσεων

ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Πολ.Μηχανικός ΑΜ ΤΕΕ 24461 -Πιστοπ.Εκτιμητής Ακινήτων-Valuer in Real Estate Property-Πιστοπ.ΥΠΟΙΚ ΑΜ.719

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

(Α)-Διαμέρισμα Α' Ορ.....41.500,00€
--(Σαράντα Μία Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

(Β)-Δικαίωμα Υψούν(1/4 «αέρα»).....900,00€
--(Ενιακόσια Ευρώ)

=====

ΣΥΝΟΛΟ.....42.400,00€

(Σαράντα Δύο Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ)

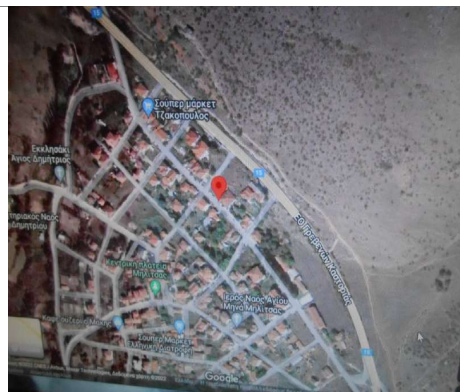
Καστοριά 10/8/2022 Ο Εκτιμητής
 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
 ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ:**ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ**
Α.Μ. 719.....Υπ. Οικ. ΣΦΡΑΓΙΔΑ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ



ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα εκτιμώμενα ακίνητα βρίσκονται στον Οικισμό **ΜΗΛΙΤΣΑ Καστοριάς**, στην Τ.Κ. **Μηλίτσας**, ΔΕ Ιωνος Δραγούμη του Δήμου Αργους Ορεστικού, Π.Ε. Καστοριάς(ΟΤ-4-Οικόπ α/α 11-Βόρειο όριο Οικισμού)-Κεντρ Οδός(εγγύς Αίθ.Εκδηλώσεων Κοινότητας)-ΤΚ.52057

****1)Γενικά Στοιχεία για ΜΗΛΙΤΣΑ Καστοριάς** Ο Οικισμός, βρίσκεται σε **απόσταση 6,70χλμ....** από το Αργος Ορεστικό Η πρόσβαση στον οικισμό γίνεται από το Αργος μέσω παλιάς Εθνικής Οδού Αργους Ορεστικού-Κόμβος Εγνατίας-Αμπελόκηποι-Επ.Αμπελοκήπων-Μηλίτσας κ Εθν Καστοριάς-Νεάπολης

2)Στοιχεία ΟΤΑ:ΜΗΛΙΤΣΑ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ - Βρίσκεται στην περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας και πιο συγκεκριμένα στην περιφερειακή ενότητα ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ. Ανήκει στον δήμο **ΑΡΓΟΥΣ ΟΡΕΣΤΙΚΟΥ**(πρώην. ΟΡΕΣΤΙΔΟΣ) (Τοπική Κοινότητα Μηλίτσας, Δημοτική Ενότητα ΊΩΝΟΣ ΔΡΑΓΟΥΜΗ).

Η επίσημη ονομασία είναι η Μηλίτσα και έδρα του δήμου το Άργος Ορεστικό. Παλαιότερα με το σχέδιο Καποδίστριας ανήκε στο δήμο ΙΩΝΟΣ ΔΡΑΓΟΥΜΗ.

Εως και το 2010, χρονιά κατά την οποία η διοικητική διαίρεση της Ελλάδας διαμορφώθηκε σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτης ανήκε στο Δήμο ΙΩΝΟΣ ΔΡΑΓΟΥΜΗ του νομού ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ

Γεωγραφικά ανήκει στο γεωγραφικό διαμέρισμα Μακεδονία, έχει **υψόμετρο 642 μέτρα**, γεωγραφικό μήκος 21.3276331014 και γεωγραφικό πλάτος 40.4506335206.

Γεωγραφική Ενότητα: **ΒΟΡΕΙΑ ΕΛΛΑΔΑ** Περιφέρεια: **Δυτικής Μακεδονίας**

Περιφερειακή Ενότητα: **ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ** Δήμος: **ΑΡΓΟΥΣ ΟΡΕΣΤΙΚΟΥ** (π.ΟΡΕΣΤΙΔΟΣ)

Δημοτική Ενότητα: **ΊΩΝΟΣ ΔΡΑΓΟΥΜΗ** Έδρα Δήμου: **Άργος Ορεστικό**

Νομός: **ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ** Υψόμετρο: 642 μέτρα

Γεωγραφικό Μήκος: **21.3276331014** Γεωγραφικό Πλάτος : **40.4506335206**

Γεωγραφικό Διαμέρισμα: **Μακεδονία -Πληθυσμός:-371-κάτοικοι(απογρ '2011)**

2)ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΜΗΛΙΤΣΑΣ/Α (1794)-Σε Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών ...TZ=450€/M2

Η (Α) ζώνη είναι όλο ο οικισμός, παραπέμπει σε αγροτικό χαρακτήρα με ακανόνιστη ρυμοτομία. Οι κατοικίες είναι μονόροφες ή διώροφες με μέση παλαιότητα 30 ετών, ενώ παρατηρούνται και κατά τόπους ελεύθερα οικοπέδα.

Με Απόφ Νομάρχη Καστοριάς ΚΟ/ΟΙΚ/3394 ΦΕΚ 1Δ'/8.1.1986 ο οικισμός ΜΗΛΙΤΣΑΣ έχει χαρακτηριστεί «Συνεκτικός,Μεσαίος,Αδιάφορος,Στάσιμος»

Δεν συναντάται σημαντική οικοδομική δραστηριότητα,όπως και στους πέριξ οικισμούς

3.Τοπική Κτηματαγορά:

Η Κρίση της Γούνας των τελευταίων ετών στην ΠΕ Καστοριάς,πέραν της γενικής οικονομικής δυσπραγίας λόγω της γενικότερης οικονομικής κατάστασης,έχει αφήσει και στην **Μηλίτσα** τα σημάδια της.

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 εκτιμήσεων μας και γνώσης Ορων Δόμησης της περιοχής..

Οροι Δόμησης: ως των "Οικισμών <2000κατοίκων"(ΠΚ 70%,ΣΔ κλιμακωτός ως 300μ2..Εεπιτ=300μ2 και το πέραν των 300μ2...0,4*300=120μ2 * με Τροπi Εmax=240+40Πατάρι=280m2-Όροφοι: 2 (δύο)/ Ύψος: 7,50μ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περιγραφή Οικοπέδου και Κτιρίου

Ι)Από Τίτλο

=====

-Με βάση παλαιότερη Κατασχετήρια Εκθεση του ΔΕ Νικ.Φιλινάδα α/α 3382/5.2.2008 πρόκειται για:

(Α) Ένα διαμέρισμα εμβαδού 116,50 τ.μ μετά των κοινοχρήστων, που βρίσκεται στον **πρώτο (1^ο) όροφο** πάνω από το ισόγειο, οικοδομής, κειμένης στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μηλίτσα του Δήμου Ίωνος Δραγούμη Ν. Καστοριάς , με **αρίθμηση -3-, αριστερά** γι'αυτόν που προσβλέπει την οικοδομή από τον Δημοτικό δρόμο, συγκείμενο από -4- δωμάτια, καθημερινό, σαλόνι, κουζίνα, χώλ, διάδρομο, αποθήκη και λουτροκαμπινέ, ακατοίκητο, σε μέτρια κατάσταση και με ποσοστό στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη της οικοδομής 20/100 εξ αδιαιρέτου.

(Β) Το ¼ αδιαίρετα του μέλλοντος να ανεγερθεί δευτέρου πάνω από το ισόγειο ορόφου (**«αέρα»**) της ίδιας πιο πάνω οικοδομής, με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 20/100

-Το πιο πάνω ακίνητο περιήλθαν στον οφειλέτη ΖΙΑ ΧΡΗΣΤΟ δυνάμει των υπ' αριθμ. 17.137/11-2-1993 συμβολαίου δωρεάς και υπ' αριθμ. 17165/21-8-1981 συμβολαίου συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομής του άλλοτε Συμβολαιογράφου Καστοριάς Χρήστου Γκολομπία, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του Ειρηνοδικείου Καστοριάς στον Τόμο 420 με αριθμούς 65 και 66.

-Η οικοδομή είναι κτισμένη σε οικόπεδο, κείμενο στο Δ/Δ Μηλίτσα Ν. Καστοριάς, εντός του οικισμού, έκτασης 1000 τ.μ , οριζομένου γύρωθεν Ανατολικά με ακίνητο Βασ. Βάσσου και Γεωργίου Στεργιόπουλου, Δυτικά με ακίνητο Νικολάου Ζία, Βόρεια με Δημοτικό χώρο και Νότια με Δημοτικό δρόμο, όπως αυτό αποτυπώνεται στο σχεδιάγραμμα του Πολ. Μηχανικού Φωτίου Μαυραντζά

=====

****II)Από ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ Αυτοψία 27/7/2022***ΟΙΚΟΠΕΔΟ και ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

=====

(Α):Πρόκειται για το Διαμέρισμα 116,50μ² στον Α' Οροφο(αριστερά) σε Διώροφη Οικοδομή που βρίσκεται στο οικόπεδο α/α 11,στο ΟΤ.4 Εμβ=1000,00μ² επί της κεντρικής οδού στον Οικισμό Μηλίτσας,κοντά στην Αίθουσα Εκδηλώσεων-Πολιτιστ.Κέντρο Μηλίτσας με ποσοστό στο οικόπεδο 20%-Από τα Σχέδια(Κάτοψη Ορόφου+Τοπογραφικό) φαίνεται ότι συνολικό Εμβαδό Α' Ορόφου Εολ=233,00μ² με 2 διαμερίσματα,οπότε το εκτιμώμενο αριστερά είναι το 1/2 του ορόφου με Εμικτό=116,50μ²

-Το Οικόπεδο εντοπίστηκε αρχικά ηλεκτρονικά σε ειδική Εφαρμογή Κτηματογράφησης(ΚΤΗΜΑ.gr) με τον αριθ.Οικοπ α/α 11 στο ΟΤ.4 η δε θέση του εντοπίστηκε ακριβέστερα και με το Τοπογραφικό της ΑΔΕΙΑΣ 218/81 και με στοιχεία συντεταγμένων σε GoogleMaps που επιβεβαιώθηκε και στην Αυτοψία 27/7/2022

-Περιβ.Χώρος:υπάρχει απλή διαμόρφωση περιβ.χώρου βλ.φωτογραφίες)-

-Κατάσταση -Λειτουργία:Η Οικοδομή φαίνεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης –δεν είναι γνωστό αν το Διαμέρισμα Α' Ορόφου(Αριστερά) αν κατοικείται .(βλ.Φωτογραφίες)

-Ετος κατασκευής:Τα Σχέδια της Οικοδομής(αντίγραφα από Αρχείο Συμβου Αλεξ.Νιτσιάκου) έχουν υπογραφή του Φωτίου Μαυραντζά Πολ Μηχ/Αύγουστος 1981,ενημερωμένα δε ελήφθησαν από έρευνα στην Πολεοδομία. Η δε **ΑΔΕΙΑ 218/1981** από έρευνα στην Πολεοδομία(ΥΔΟΜ Καστοριάς) φαίνεται ότι έχει αναθεωρηθεί με ΑΠ.997)20 Απριλ '1983 με ισχύ ως 24.6.1984 .Οπότε για την Εκτίμηση θεωρούμε ως έτος ολοκλήρωσης της Οικοδομής, το **1984**

(Β):Το (1/4) του «αέρα»(Δικαίωμα υψούν στην Οικοδομή:Σημειώνεται εδώ ότι με τους όρους Δόμησης που ισχύουν(Οικισμός έως 2000 κατοίκους) δεν επιτρέπεται η κατασκευή Β' Ορόφου και η πιθανότητα αλλαγής Ορων Δόμησης φαίνεται αμελητέα και αυτό λαμβάνεται υπόψη στην Εκτίμηση

Νομική Ταύτιση

-Δεν είχαμε Τίτλους,μόνο Εκθεση Δικαστ Επιμελητή όπου αναφέρονται: τα υπ' αριθμ. 17.137/11-2-1993 συμβολαίο δωρεάς και υπ' αριθμ. 17165/21-8-1981 συμβολαίο συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομής του άλλοτε Συμβολαιογράφου Καστοριάς Χρήστου Γκολομπία

Τεχνική Ταύτιση

-Με τα διαθέσιμα στοιχεία(Τοπογραφικό,Σχέδια Οικοδομής:)-Υπάρχει ταύτιση ως προς την θέση.

-Από Έρευνα σε Πολεοδομία(ΥΔΟΜ Καστοριάς) ανευρέθη η Οικοδ.**ΑΔΕΙΑ 218/1981(με Αναθ.ΑΠ 997/83)** και τα Σχέδια της Οικοδομής

****Διατηρείται «Επιφύλαξη Πολεοδ.Νομιμότητας» λόγω μόνον ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ αυτοψίας με ελλιπή Δικαιολογητικά**

Δεσμεύσεις

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

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία των ακινήτων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης κυρίως άρτιων και οικοδομήσιμων **Οικοπέδων** και **Διαμερισμάτων** και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Όπως διαπιστώθηκε η ζήτηση για αγορά **οικοπέδων και διαμερισμάτων** είναι πλέον, περιορισμένη, καλυπτόμενη πλήρως από την αντίστοιχη προσφορά

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 μέθοδος **α)Συγκριτική Μέθοδος** (για το Οικόπεδο) **β)Μέθοδος Αποσβ.Κόστους** (για Οικοδομή)+β1)Συγκριτική Μέθοδος για Διαμερίσματα **γ)Τελική Αγοραία Αξία μεσοσταθμικά**

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ανάλυση Τιμής Μονάδας που Υιοθετείται

Για τον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης: **α)Οικόπεδο 12,76€/τ.μ.**, όπως εμφανίζεται στο **Παράρτημα 1** της παρούσας .ενώ για την ΤΕΛ ΑΓΟΡ ΑΞΙΑ Διαμ/τος **ΤΕ=356,20€/Μ2**

Η **Αγοραία Αξία** των ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης (10/8/2022) και σύμφωνα με τις παραδοχές που ορίστηκαν, υπολογίζεται σε : *****η αξία αφορά την αξία του πολεοδομικά τακτοποιημένου ακινήτου**

(Α)-Διαμέρισμα Α' Ορ.....41.500,00€

--(Σαράντα Μία Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

(Β)-Δικαιώμα Υψούν(1/4 «αέρα»).....900,00€

--(Ενιακόσια Ευρώ)

=====

ΣΥΝΟΛΟ.....42.400,00€

(Σαράντα Δύο Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ)

Καστοριά 10/8/2022 Ο Εκτιμητής
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ:**ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ**
Α.Μ. 719.....ΥΠ. ΟΙΚ. ΣΦΡΑΓΙΔΑ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ



(Α)ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ(Αριστερά-Εσωτ Νο 3)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Συγκριτικά Στοιχεία	1ο	2ο	3ο	4ο
Πηγή	Διαδίκτυο	Διαδίκτυο	Διαδίκτυο	Διαδίκτυο
Κωδικός Αγγελίας	Συγκρ(1)	Συγκρ(2)	Συγκρ(3)	Συγκρ(4)
Έτος Διάθεσης Συγκριτικού Στοιχείου	2022	2022	2022	2022
Διεύθυνση Ακινήτου	Ανω Νεστόριο	Χιλιόδενδρο	Κορομηλιά	Κορησός
Περιγραφή	Οικόπεδο 500μ2 πωλείται 7.000€ Houseandland Μεσιτ τηλ.2467024464	Οικόπεδο 700μ2 πωλείται 10.000€,γωνιακό διαμπερές Houseandland Μεσιτ τηλ.2467024464	Οικόπεδο 1000μ2 πωλείται 10.000€ Houseandland Μεσιτ τηλ.2467024464	Οικόπεδο 450μ2 πωλείται 6.500€ Houseandland Μεσιτ τηλ.2467024464
Τιμή (€)	7.000,00	10.000,00	10.000,00	6.500,00
Τιμή Μονάδας (€/τμ)	14,00€/Μ2	14,28€/Μ2	10,00€/Μ2	14,4€/Μ2

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -15%.
- Περιορισμοί επιτρεπομένων χρήσεων: ± 10% έως ± 50%
- Δυνατότητα πρόσβασης: ± 5% έως ± 15%.
- Σχήμα/πρόσωπο : ± 10% έως ± 20%
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: ± 5% έως ± 15%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

-ΟΙΚΟΠΕΔΑ					
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο	4ο
	Τιμή ολική €	7.000,00	10.000,00	10.000,00	6.500,00
Περιοχή -Θέση	ΜΗΛΙΤΣΑ	Ανω Νεστόριο	Χιλιόδεσδρο	Κορομηλιά	Κορησός
Εμβαδόν(τμ)	1.000,00	500,00	700,00	1.000,00	450,00
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		14,00	14,29	10,00	14,44
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Χρήσεις	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς	χωρίς περιορισμούς
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%	0%
προσβασιμότητα σε σχέση με το εκτιμώμενο		δυσμενέστερη	Καλύτερη	δυσμενέστερη	Παρόμοια
προσαρμογή (%)		5%	-5%	10%	0%
Σχήμα/πρόσωπο		Καλύτερο	Καλύτερο	δυσμενέστερο	Καλύτερο
προσαρμογή (%)		-10%	-5%	10%	-10%
Εμπορικότητα βάσει εμβαδού		Καλύτερη	Καλύτερη	Παρόμοια	Καλύτερη
προσαρμογή (%)		25,00%	15,00%	0%	27,50%
Τιμή προσαρμογής		14,06	12,60	10,29	14,09
Τελική τιμή (€/m²)	12,76				

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΣΒΕΒΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ(παλαιότητα από '1984 π=38 έτη)

Όροφος	Εμβαδόν	Κόστος ανέγερσης νεόδμητου	Παλαιότητα	Συντελεστής ετήσιας απαξίωσης	Συντελεστής απαξίωσης	Συνολική Αξία	
	m ²	(2)	(3)	(4)	(5)=(1-(4))^(3)	(6)=(1)×((2)×(5))	
Ορ(Αριστερά) κατοικία (κύρια χρήση)	116,50	800,00	38	2,00%	0,464	43.254,12	
Διαμόρφωση ακαλύπτου (περίφραξη,επιστρώσεις,φυτεύσεις κλπ)/αναλογία 20%	0,20	10.000,00	38	1,50%	0,5631	1.126,20	
			ΣΥΝΟΛΟ			44.380,32	
Οικόπεδο/Γήπεδο/ *αναλογία 20%*1000=200μ2	Επιφάνεια		Τιμή Μονάδας			Αξία	
	200,00		12,76			2.552,00	46.932,32

Όπου :

Η φυσική απαξίωση αφορά τη συνήθη με την πάροδο του χρόνου απαξίωση των κτισμάτων και προκύπτει από τον τύπο: $[1 - (1 - \alpha)^t]$ όπου

α: το ποσοστό μέσης απομείωσης κατ' έτος (λαμβάνεται με βάση την κατασκευαστική διαμόρφωση του κτιρίου κατοικίας 2,0% κ Αποθηκών κ Στεγάστρων-Ημιϋπ.Χώρων κ Περιβ.Χώρου 1,5% και

t: η παλαιότητα :από ενημέρωση εντολέως θεωρούμε ως έτος κατασκευών

-Κυρίως οικοδομή το '1984(π=38 έτη)

--περιβ.χώρος το 1984(π=38 έτη)

Η ετήσια απαξίωση για τις διαμορφώσεις του ακαλύπτου, λαμβάνεται ίση με 1,5%,

-Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία κατασκευής παρόμοιων κτιρίων σε συνδυασμό με την ποιότητα κατασκευής, όπως αυτή διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία, το κόστος κατασκευής νεόδμητου αποπερατωμένου ακινήτου, υπολογίζεται με τιμή μονάδος :

- 800 €/m² για τους χώρους κύριας χρήσης της κατοικίας(*Επιμελημένη Κατασκευή),
- 400€/m² για τους χώρους της κατοικίας με αποθηκευτική χρήση,

Όσον αφορά τον περιβάλλοντα χώρο, το κόστος διαμόρφωσης λαμβάνεται κατ' αποκοπή ίσο με 10.000€. (περιφράξεις-περιτοιχίσεις,επιστρώσεις,διαμορφώσεις κλπ) και για το διαμ/μα λαμβάνεται το 20%

Σε περίπτωση ακινήτου ειδικής χρήσης : Λόγω θέσης Ακινήτου κ Κρίσης Κτηματαγοράς:

Το εκτιμώμενο ακίνητο, αν και σε καλή-επιμελημένη κατάσταση, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του και της διαμόρφωσής του, σε περίπτωση διάθεσής του στην αγορά θα απευθύνεται σε εξαιρετικά περιορισμένο αγοραστικό κοινό. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την επάρκεια που υπάρχει σε διαθέσιμη γη στην ευρύτερη περιοχή θα έχει σαν αποτέλεσμα την απαίτηση αυξημένου χρόνου απορρόφησης για αυτό. Έτσι η αγοραία αξία υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τον απαιτούμενο αυξημένο χρόνο απορρόφησης του ακινήτου σύμφωνα με τον τύπο:

$A \times [1/(1+i)^t]$, όπου

A: η υπολογιζόμενη βάσει των συγκριτικών στοιχείων αξία του ακινήτου,

t : χρόνος διάθεσης = 2 έτη

i: επιτόκιο δανεισμού + risk premium, λαμβάνεται ίσο με 10%

Επομένως η **ΤΕΛΙΚΗ Αγοραία του αξία** υπολογίζεται ίση με:

46.932,32/ (1+0,10)² = 38.787,04 € ***Στρογγυλοπ.....38.800,00€**

Από την ΤΕΑ δεν έχει αφαιρεθεί «Κόστος Τακτοποίησης Αυθαιρέτων»

ελλείπει επαρκών Στοιχείων+Μόνον ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ Αυτοψία.....

Καστοριά 10/8/2022 Ο Εκτιμητής
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: **ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ**
A.M. 719.....Υπ. Οικ. ΣΦΡΑΓΙΔΑ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2-ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ με Στοιχεία ΠΩΛΗΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ
Β)ΔΙΑΜΕΡΙΣΑΤΑ σε Χωριά-Κωμοπόλεις περίξ- Συγκριτικά από Διαδίκτυο**

- 1) Διαμέρισμα, 100 τ.μ.-ΔΕ-Μακεδονών, Δισπηλιό

Περιγραφή

Κωδικός ακινήτου: 1-485 - Μακέδνα Δισπηλιό ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατά αποκλειστικότητα διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 100 τ.μ. στον 2 ο όροφο . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1985 με ενεργειακή κλάση Z και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου συρόμενα, ξύλινα πατώματα, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, κήπο, ανοιχτωσιά - Τιμή: 50.000 €...**TE=500€/M2**

RE/MAX Key +30 2467083725 +30 2467083724 remaxkeykast@gmail.com
<https://www.remax-key.gr/property.php?id=485>

- 2) Διαμέρισμα, 100 τ.μ.-, Άργος Ορεστικό

Περιγραφή

Κωδικός ακινήτου: 1-493 - Ορέστιδα Άργος Ορεστικό ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατά αποκλειστικότητα διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 100 τ.μ. στον 1 ο όροφο . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1985 με ενεργειακή κλάση Z και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι και ξύλο, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, αποθήκη , τζάκι, διπλά τζάμια - Τιμή: 60.000 € TE=600€/M2

RE/MAX Key +30 2467083725 +30 2467083724 remaxkeykast@gmail.com
<https://www.remax-key.gr/property.php?id=493>

3) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΛΙΘΙΑ 65.000 € 75 T.M.

- Υπνοδωμάτια: 2-Μπάνια: 1-Όροφος: 2ος-Έτος κατασκευής: 1978/Τέντες/ Κήπος: 100 τ.μ./Με αποθήκη

Το συγκεκριμένο οροφοδιαμέρισμα των 75sqm του 2ου ορόφου είναι σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο 170sqm με μεγάλο κήπο και θέα την λίμνη της Καστοριάς. Στην τιμή του ακινήτου συμπεριλαμβάνεται και διαμέρισμα 38sqm στο ισόγειο της διπλοκατοικίας καθώς επίσης και ένα ιδιόχρηστο κομμάτι 48sqm στον κήπο.

(*Αρα Διαμ 75+38=115μ2 TE=575,22€/M2)- Μεσιτ. Golden Home τηλ **2111041100**

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/769308786/lithia-65000-75?widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=19&first_in_widget_ad_id=744967052

4)ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΟΡΕΙΑ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ 133M2 57.000 € TE=429 €/T.M.

Διατίθεται μέσω πλειστηριασμού. Διαμέρισμα 1ου ορόφου 133τμ σε οικόπεδο 507τμ στη θέση Γκουρμπίτσια, Πορεία, Αγία Τριάδα, Καστοριά. Έτος κατασκευής 1987. 4 υπνοδωμάτια,

σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, αποθήκη και διάδρομος. Ενεργειακή Κλάση: Γ -Χρήζει ανακαίνισης.
 Ημ. Πλειστηριασμού Αναμένουμε ανακοίνωση. Τιμή 1ης προσφοράς € 57.000. Διατίθεται
 αποκλειστικά απο την INFINITY., Μεσιτ. Infinity Real Estate τηλ. **2117701909**

Πιν.Στάθμισης Συγκριτικών Διαμερισμάτων

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο	4ο
Περιοχή -Θέση	ΜΗΛΙΤΣΑ	Δισπηλιό	Αργος Ορεστικό	Λιθιά	Πορεία
Εμβαδόν (τμ)	116,50	100,00	100,00	115,00	133,00
προσαρμογή (%)		-1,50%	-1,50%	0,00%	1,50%
Ζητούμενη τιμή €		35.000,00	60.000,00	65.000,00	57.000,00
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		350,00	600,00	565,22	428,57
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
		-52,50	-90,00	-84,78	-64,29
Όροφος	1ος	2ος	Ισόγειο	1ος	1ος
προσαρμογή (%)		-3%	0%	0%	0%
Έτος Κατασκευής	1984	1985	1985	1978	1987
προσαρμογή (%)		-2%	-2%	11%	-6%
Σχήμα		Χειρότερο	Καλύτερο	Καλύτερο	Χειρότερο
προσαρμογή (%)		10%	-10%	-10%	10%
Πρόσθετες Παροχές		Παρόμοιες	Καλύτερες	Καλύτερες	Παρόμοιες
προσαρμογή (%)		0%	-10%	-10%	0%
Ποιότητα Κατασκευής		Χειρότερη	Καλύτερη	Καλύτερη	Καλύτερη
προσαρμογή (%)		10%	-5%	-5%	-5%
Τιμή προσαρμογής		337,06	378,83	410,36	363,21
Τελική τιμή (€/m²)	372,36	ΑΓΟΡ.ΑΞΙΑ(€)	43.380,32	<u>Στρογγυλοπ €</u>	<u>43.400,00</u>

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ –Ανακεφαλαίωση-Μεσοσταθμικά ΤΕΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ				
Εμβ.Διαμ/τος Α' Ορ 116,5		M2	Μερίδιο €	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Μέθοδος	Αγορ. ΑΞΙΑ €	Συντ. Βαρ%	Αγ. ΑΞΙΑ €	
Συγκριτική Μέθοδος	43.400,00	60,00%	26.040,00	Μεταφορά από Πίνακα
Αποσβ.Κόστος	38.800,00	40,00%	15.520,00	#
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)			41.560,00	
Αφαιρ- Αφαιρ-στρογγύλ			-60,00	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ			41.500,00	
			↓	
			ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	
			Στρογγυλοπ	
			ΑΓΟΡ.ΑΞΙΑ €	
Τελ Αγ.Αξία €/Μ2	356,22		→	41.500,00

Ητοι : Σαράντα Μία Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ

Καστοριά 10/8/2022 Ο Εκτιμητής
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ:ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ
Α.Μ. 719.....Υπ. Οικ. ΣΦΡΑΓΙΔΑ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

(B) ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ για το ¼ «Αέρα»-(Δικαίωμα Υψούν)

=====

Ο «αέρας» για Β' Οροφο έχει περίγραμμα 233μ2 αλλά με σχεδόν μηδενική πιθανότητα υλοποίησης, λόγω όρων Δόμησης του Οικισμού, όπως αναφέρθηκε.

Ως εκ τούτου στην Εκτίμηση του «Δικαιώματος υψούν» λαμβάνεται υπόψη μόνον η αξία του αναλογούντος ποσοστού Οικοπέδου $20\% \cdot 1000 = 200\mu 2$ και αυτό με μειωτικούς συντελεστές:

α)-60% λόγω μικρής πιθανότητας υλοποίησης

β)-10% λόγω συνιδιοκτησίας

Ητοι Αγορ.Αξία = $200\mu 2 \cdot 12,76\mu 2 \cdot 40\% \cdot 90\% = 918,72\text{€}$... **Στρογγυλ.900,00€**

=====

II)ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΑΓΟΡΑΙΩΝ ΑΞΙΩΝ

(Α)-Διαμέρισμα Α' Ορόφου.....41.500,00€

(B)-Δικαίωμα Υψούν(Αέρας).....900,00€

=====

ΣΥΝΟΛΟ.....42.400,00€

ήτοι

Σαράντα Δύο Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ

Καστοριά 10/8/2022 Ο Εκτιμητής
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ:ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ
Α.Μ. 719.....Υπ. Οικ. ΣΦΡΑΓΙΔΑ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε.Ε 24461
Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστ-Valuer in Real Estate Property GR731000382CN
-Πιστ. ΥΠΟΙΚ-ΑΜ 719
τηλ.2467083257 fax.2467083269 κιν.6937442620
ΑΦΜ.019782855-ΑΔΥ Καστοριάς epikop@tee.gr
Στρ.Αρτηύ-ΤΚ 52100ΚΑΣΤΟΡΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3– 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 ΆΛΛΑ 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>Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ. 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 από την Εντολέα-Συγκληρονόμο • Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή. • Η αμοιβή του Εκτιμητή. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης. • Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία. • Ο Εκτιμητής., απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε. • Ο Εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.Είναι μέλος του ΣΕΚΕ(Συλ.Εκτιμητών Ελλάδος),διαθέτει Πιστοποίηση Εκτιμητή .ως Valuer in Real Estate Property και είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοπ Εκτιμητών του ΥΠΟΙΚ με ΑΜ.719 • Στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου. • Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο ,σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ	<p>Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Εκθεση ΔΕ Νικ Φιλινάδα α/α 3382/5.2.2008 - Από τα αναφερόμενα στην Εκθεση ΔΕ, Συμβόλαια (υπ' αριθμ. 17.137/11-2-1993 συμβολαίου δωρεάς και υπ' αριθμ. 17165/21-8-1981 συμβολαίου συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομής του άλλοτε Συμβολαιογράφου Καστοριάς Χρήστου Γκολομπία), αναζητήθηκαν τα Σχέδια της Οικοδομής και το Τοπογραφικό Οικοπέδου(Επισυνάπτονται στον Φάκελο - –Από Έρευνα στην Πολεοδομία(ΥΔΟΜ Καστοριάς) ανευρέθη Οικοδ ΑΔΕΙΑ 218/’81 κ τα Σχέδια(Τοπογραφικό,Διάγρ Κάλυψης+Αρχιτεκτονικά) - Με τον αριθ 11 ΟΤ 4 από έρευνα στην Ηλεκτρονική Βάση Κτηματογράφησης ΚΤΗΜΑ.gr ενοπίστηκε το Οικόπεδο όπου το Ακίνητο που επιβεβαιώθηκε και από το Τοπογραφικό της Αδειας και την Αυτοψία (Βλ.Φωτο Απόσπασμα κ Σημειώσεις Αυτοψίας Εκτιμητή).
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>

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

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 **εξωτερική και εσωτερική 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 δικαιопραξιών 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. ***Η Μέθοδος χρησιμοποιείται εναλλακτικά και για την Εκτίμηση με Στοιχεία Πώλησης Μονοκατοικιών

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.

****Τελική Αγοραία Αξία**

Η Τελική Αγοραία Αξία του διαμ/τος διαμορφώνεται Μεσοσταθμικά με συντελεστές 40% για την Μέθοδο Αποσβ.Κόστους και 60% για την Συγκριτική Μέθοδο

**ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ
ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και το όνομα του εκτιμητή και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχει απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή

**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.

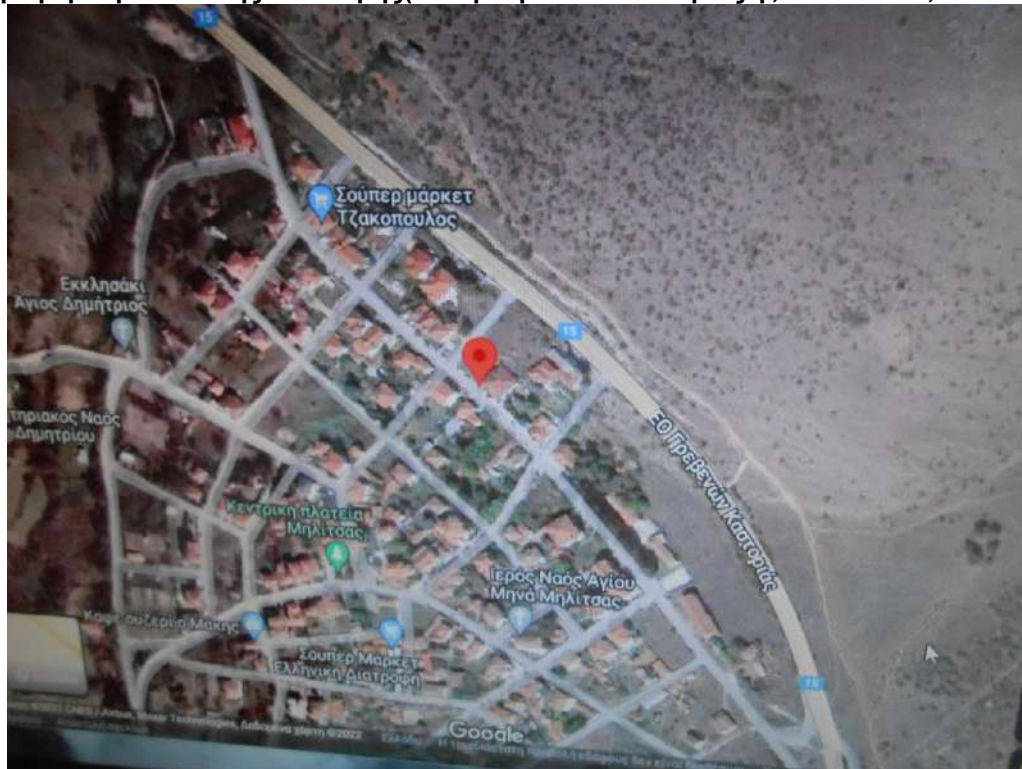
Επισήμανση για τον COVID-19:

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.

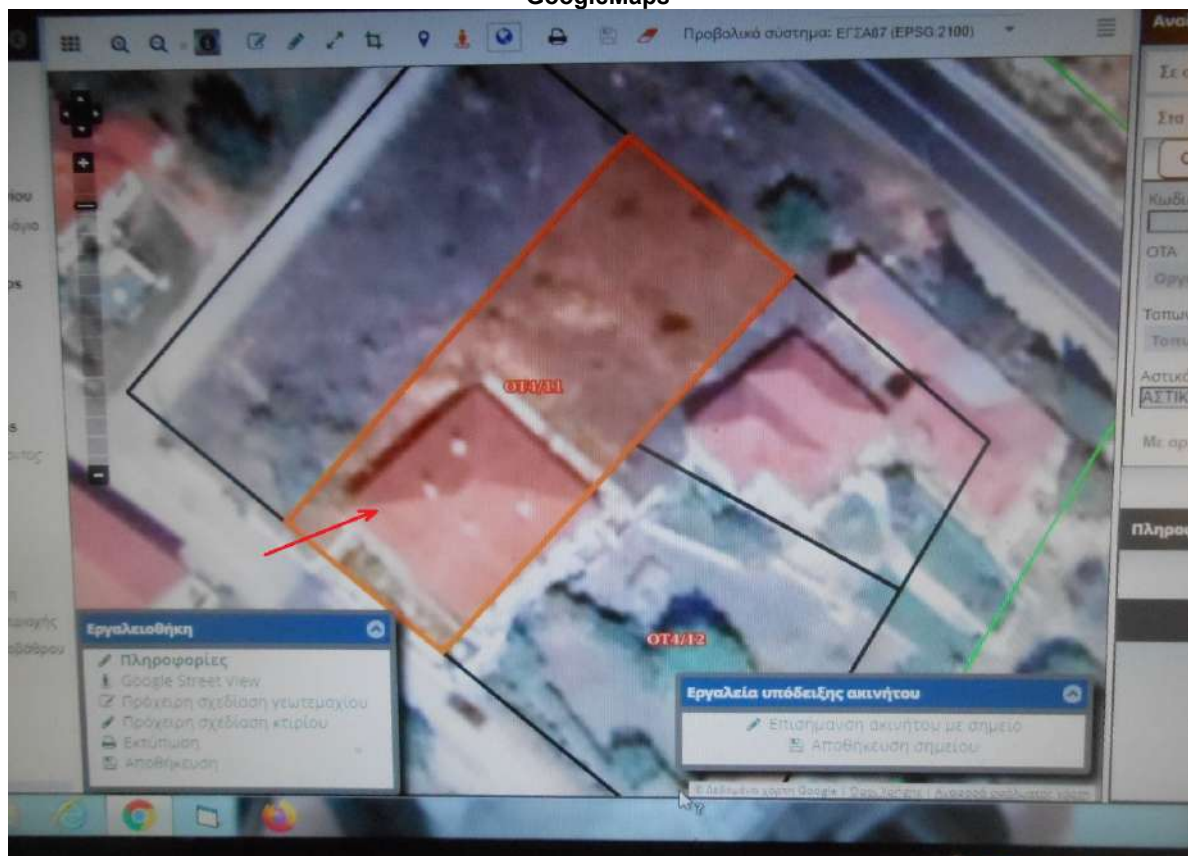
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 – ΧΑΡΤΗΣ & ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Απόσπασμα Χάρτη Θέσης Ακινήτου (ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ)

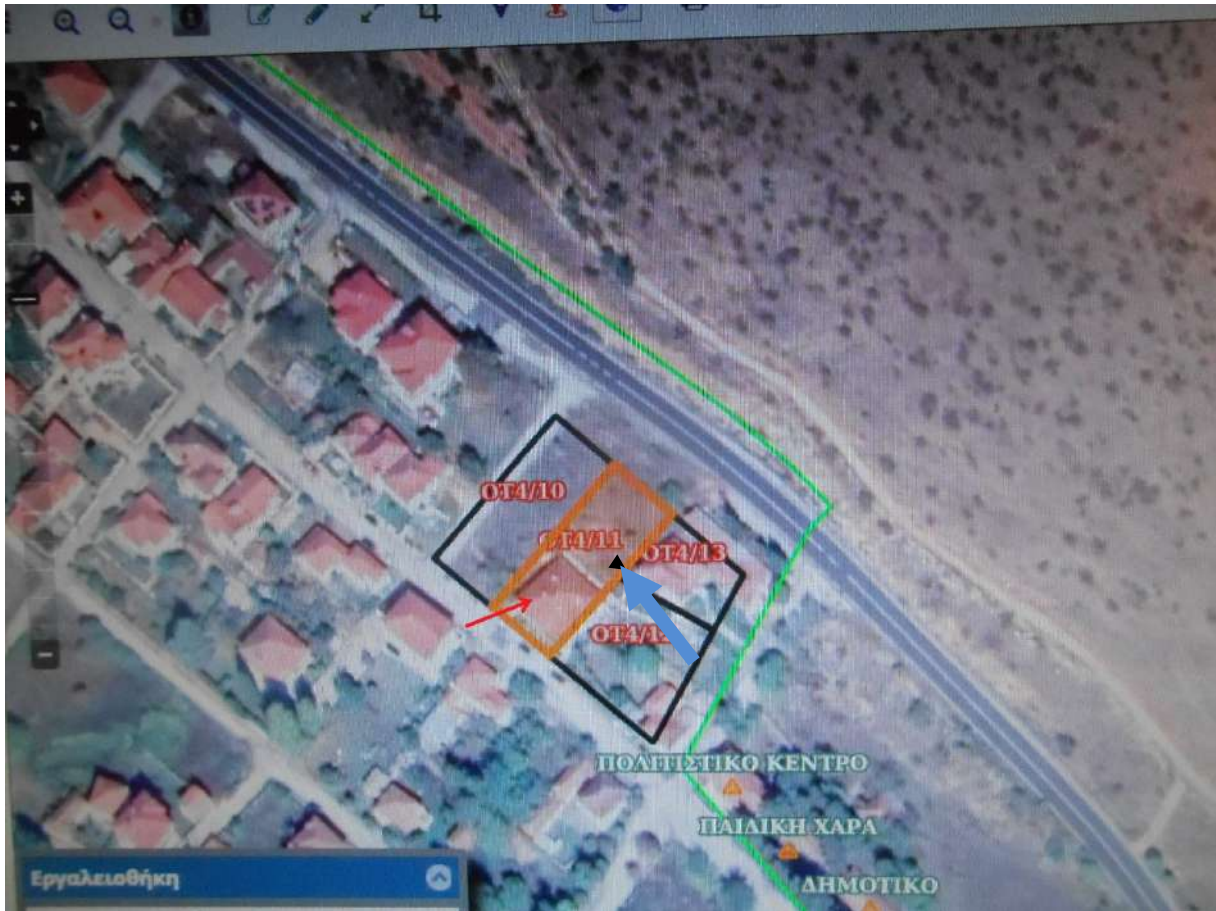
Δορυφορική εικόνα της οικοδομής(Θέση Μηλίτσα Καστοριάς φ,λ 40.454280,21.330457)



GoogleMaps



(ΚΤΗΜΑ.gr-Οικοπ α/α 11-OT.4)



(ΚΤΗΜΑ.gr-Οικοπ α/α 11-ΟΤ.4)



Εξωτερική Άποψη της Οικοδομής – Ακινήτου







ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ Πολ Μηχ

Πιστοπ.Εκτιμητής Ακινήτων ΥΠΟΙΚ.ΑΜ.719

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ



Καστοριά 10/8/2022 Ο Εκτιμητής
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: **ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ**
A.M. 719.....Υπ. Οικ. ΣΦΡΑΓΙΔΑ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός ΤΕΕ 24461
Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστ-Valuer in Real Estate Property GR731000382CN
-Πιστ. ΥΠΟΙΚ-ΑΜ 719
τηλ. 2467083257 fax 2467083269 κιν. 6937442620
e-mail 019782856-0 O.Y. Καστοριάς enikop@tee.gr
Στρ.Αρτίου-ΤΚ 52100ΚΑΣΤΟΡΙΑ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ Ακιν: Διαμέρισμα Α' Ορ(αριστερά) ΖΙΑ ΧΡΗΣΤΟΥ σε Διώροφη Οικοδομή-Μηλίτσα Καστοριάς

Μηλίτσα Καστοριάς-Θέση Ακινήτου ΖΙΑ ΧΡΗΣΤΟΥ



Εμβαδόν:

1000.64m²

Κεντροειδές (ΕΓΣΑ87 / EPSG:2100):

x = 273502.682

y = 4481328.507

Απόσπασμα Εντοπισμού Ακινήτου ΖΙΑ ΧΡΗΣΤΟΥ

Θέση:Μηλίτσα Καστοριάς -ΟΤ.4-Οικόπ α/α 11(E=1000μ2)

Διαμέρισμα (3)-Α' Ορ+"Αέρας" σε Διώροφη Οικοδομή

Οικοδ ΑΔΕΙΑ 218/'1981-

**ΖΙΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

-Εδιαιμ/τος=116,50Μ2 με π=20% στο οικόπεδο

-1/4 ("αέρα")

ΟΤΑ ΜΗΛΙΤΣΑΣ

Καλλικρατικού Δήμου ΟΡΕΣΤΙΔΟΣ

Το απόσπασμα έχει εξαχθεί σύμφωνα με το πολύγωνο που σχεδίασε ή επέλεξε ο πολίτης.



Φωτο Αυτοψίας 27/7/2022

Καστοριά 3/8/2020, 21:02
Ο Εκτιμητής

