

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αξία Διαμερίσματος Δ1 3^{ου} ορόφου → 94.000,00€ (ενενήντα τέσσερες χιλιάδες ευρώ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	2
1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	3
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	7
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	7
3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	7
3.1 ΠΡΟΣΒΑΣΗ.....	7
3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	7
3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ	7
3.3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	8
3.3.2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ Η΄ ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
3.3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	8
3.3.4 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	8
3.3.5 ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	9
3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	10
3.4.1 ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ.....	10
3.4.2 ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ.....	10
3.4.3 ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	10
4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΡΟΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική / εξωτερική)	11
5. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (έλεγχος ταύτισης τίτλου με το επιθεωρηθέν)	11
6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ (έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας ακινήτου)	11
7. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	12
8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ - ΕΡΕΥΝΑ	13
9. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (πωλήσεις / μισθώσεις)	13
10. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ	14
11. ΟΔΟΙΠΟΡΙΚΟ ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ - ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	15

1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΕΛΑΤΗΣ – ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Δικαστικός Επιμελητής Εφετείου ΛΑΡΙΣΑΣ, με έδρα στο Πρωτοδικείο ΛΑΡΙΣΑΣ, ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Δ. ΖΑΓΟΥΡΑΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	Πατρούλα Κυράτσα του Χρήστου και της Άννας, συζύγου Χρήστου Σιδερόπουλου, κατοίκου Λάρισας, οδός Ρίζου, αριθμ. 8, ΑΦΜ 058076513
ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ	Η έκθεση εκτίμησης συντάσσεται από τον Αλέξανδρο Σούρλα , Πολιτικό Μηχανικό Α.Π.Θ. και πιστοποιημένο εκτιμητή REV, εγγεγραμμένο στα Μητρώα του ΥΠ.ΟΙΚ. με ΑΜ 427
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης είναι ο αναγκαστικός πλειστηριασμός ακινήτου
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Το με στοιχεία Δέλτα ένα (Δ1) μοναδικό διαμέρισμα (οροφoδιαμέρισμα) κατοικίας του τρίτου πάνω από την πυλωτή ορόφου – οριζόντια ιδιοκτησία σε οικοδομή – κάθετη ιδιοκτησία με στοιχεία «Κτίριο Α» επί της οδού Ρίζου αρ. 6-8, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας, του Δήμου Λάρισας, της Π.Ε. Λάρισας στο Ο.Τ. 740
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2017), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία ορίζεται: « <i>Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό</i> »
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν : . Η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) , σύμφωνα με την οποία ο προσδιορισμός της αξίας του περιουσιακού στοιχείου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη κατά το δυνατόν ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

	<p><u>Διαμερίσματα :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Όροφος : $\pm 3\%$ (ρετιρέ $\pm 2\%$ πλέον του ορόφου) • Παλαιότητα : $\pm 1\%$ / έτος • Πρόσθετες παροχές: Θέση στάθμευσης $\pm 5\%$, αποθήκη ± 3, (δεύτερη θέση στάθμευσης $\pm 3\%$) • Θέση: διαμπερές $\pm 5\%$, γωνιακό $\pm 5\%$, εσωτερικό $\pm 10\%$ • Μέγεθος: $\pm 1\%$ 10τ.μ. (Τα μικρότερα του τυπικού διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερη αξία, τα μεγαλύτερα μικρότερη) • Θέση/εμπορικότητα : έως $\pm 20\%$ • Οροφοδιαμέρισμα : έως $\pm 3\%$ • Ζητούμενη Τιμή: -10%
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ	<p>Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ) • Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και η στατική επάρκεια του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις των ιδιοκτησιών. • Κατά τη διάρκεια της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή γειτονικά του, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες • Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών τους τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής

	<ul style="list-style-type: none"> Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαλίζεται έναντι πιθανών κινδύνων
ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ	<p>Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και δεν προσκομίστηκε τίτλος ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση συντάχθηκε βάσει της εξωτερικής αυτοψίας και των προσκομισθέντων στοιχείων.</p> <p>Επειδή δεν επιθεωρήθηκε εσωτερικά η ιδιοκτησία έγινε εκτίμηση της αξίας της με παραδοχές / επιφυλάξεις.</p>
ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ	<p>Δηλώνουμε ότι κανένα θέμα ασυμβίβαστου και προσωπικού ενδιαφέροντος/κινήτρου υπάρχει σχετικά με την παρούσα εκτίμηση</p>
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	<p>Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.</p>
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ / ΕΥΘΥΝΗ	<p>Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.</p> <p><u>Οι παραπάνω όροι δεν θίγουν τις ανάγκες δημοσιότητας της παρούσας εκτίμησης όπως προβλέπονται εκ του νόμου κατ' άρθρο 995 παρ. 4 ΚΠολΔ όπως έχει τροποποιηθεί.</u></p>
ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ	<p>Δηλώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.</p>
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	<p>Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι</p>

	αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΤΟΛΗΣ	17/11/2022
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	18/11/2022
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18/11/2022
ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ	Ευρώ (€)
ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Εγκεκριμένο φωτοαντίγραφο της από 05-07-2006 Περίληψης Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης του Δικηγόρου Λάρισας Τρύφων Κατσαρού 2. Εγκεκριμένο φωτοαντίγραφο στελέχους της υπ' αριθμ. 657/27-03-1980 οικοδομικής αδείας «προσθήκης ενός ορόφου επί υπάρχουσας διώροφης οικοδομής» της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Ν.Α. Λάρισας 3. Εγκεκριμένα φωτοαντίγραφα σχεδίων (τοπογραφικό διάγραμμα, κάτοψη Β' ορόφου, πρόσοψη) που συνοδεύουν την ανωτέρω οικοδ. άδεια 4. Τεχνική Έκθεση της Τραπέζης

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ: Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε τετραώροφη οικοδομή επί της οδού Ρίζου, στην συνοικία της «Φιλιππούπολης», στην νοτιοδυτική πλευρά της πόλης, σε απόσταση 1700μ από το κέντρο και σε απόσταση 80μ νότια της κεντρικής οδού Ιωαννίνων.

Ακριβώς απέναντι βρίσκεται το Δημοτική Στάδιο της Φιλιππούπολης, ενώ σε μικρή απόσταση αναπτύσσονται οι εγκαταστάσεις της 1^{ης} Στρατιάς.

Πρόκειται για πλήρως ανεπτυγμένη περιοχή, με πυκνή δόμηση, η οποία καλύπτεται κυρίως από πολυώροφες οικοδομές (μέχρι τετραώροφες) σχετικά μεγάλης παλαιότητας αλλά και από αρκετές μονοκατοικίες. Συναντώνται επίσης και αρκετές νεόδμητες οικοδομές που ανεγέρθησαν την τελευταία 15ετία.

Υπάρχουν όλες οι απαραίτητες υποδομές, ενώ οι σημαντικότερες υπηρεσίες βρίσκονται στο κέντρο της πόλης. Δεν αναμένονται σημαντικές αλλαγές στο μέλλον, ούτε προβλέπονται νέα έργα. Η περιοχή εκτιμάται ότι θα διατηρήσει το σημερινό της χαρακτήρα.

Πλεονεκτήματα της περιοχής είναι οι αρκετοί κοινόχρηστοι χώροι (πάρκα, πλατείες, σχολεία κ.α.), το εύκολο ελεύθερο πάρκινγκ και η εύκολη πρόσβαση.

Μειονέκτημα για την περιοχή είναι η μικρή εμπορικότητα για χρήση καταστημάτων και η σχετικά μεγάλη απόσταση από το κέντρο της πόλης.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ: Η πρόσβαση στο ακίνητο επιτυγχάνεται μέσω της οδού Ρίζου, σε απόσταση 1,70χλμ νοτιοδυτικά του κέντρου της πόλης.

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Πρόκειται για το με **στοιχεία Δέλτα ένα (Δ1) μοναδικό διαμέρισμα (οροφωδιαμέρισμα)** κατοικίας του τρίτου πάνω από την πυλωτή ορόφου – οριζόντια ιδιοκτησία σε οικοδομή – κάθετη ιδιοκτησία με στοιχεία «Κτίριο Α» επί της οδού Ρίζου αρ. 6-8, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας, του Δήμου Λάρισας, της Π.Ε. Λάρισας στο Ο.Τ. 740.

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ: Μεσαίο και επίπεδο οικοπέδο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας, του ομώνυμου Δήμου και Υποθηκοφυλακείου, στο **Ο.Τ. 740**, της συνοικίας «Φιλιππούπολης» επιφάνειας βάσει τίτλου **1.000,00τ.μ.** το οποίο συνορεύει :

. Βόρεια σε πλευρά μήκους 25,00μ με ακίνητο ιδιοκτησίας Γκουτσίδα

. Νότια σε πλευρά μήκους 25,00μ με την οδό Ρίζου

. Ανατολικά σε πλευρά μήκους 40,00μ με ιδιοκτησία Χρήστου Γκαγκούδη

. Δυτικά σε πλευρά μήκους 40,00μ με ακίνητο ιδιοκτησίας Καραμανλάκη

Εντός του οικοπέδου έχουν συσταθεί δυο (2) κάθετες ιδιοκτησίες, ήτοι η Δυτική Κάθετη ιδιοκτησία και η Ανατολική Κάθετη ιδιοκτησία, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου η κάθε μια 500/1000.

Το εκτιμώμενο βρίσκεται εντός της Δυτικής Καθέτου η οποία Βόρεια σε πλευρά μήκους 12,50μ με ιδιοκτησία Γκουτσίδα, Νότια σε πλευρά μήκους 12,50μ με την οδό Ρίζου, Ανατολικά σε πλευρά μήκους 40,00μ με την ανατολική κάθετη ιδιοκτησία και Δυτικά σε πλευρά μήκους 40,00μ με ακίνητο ιδιοκτησίας Καραμανλάκη.

Το τμήμα της αποκλειστικής χρήσης της Δυτικής Καθέτου φέρει αρίθμηση Ρίζου 8.

3.3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΗΠΕΔΟΥ

ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΗΠΕΔΟΥ :

Σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας : Ναι

Ποσοστό συνιδιοκτησίας καθέτου : 500/1000

Τμήμα αποκλειστικής χρήσης καθέτου : 500,00τ.μ.

3.3.2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ Η' ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Επιφάνειας γηπέδου βάσει τίτλου	1.000,00τ.μ.
Επιφάνεια βάσει τοπογραφικού οικοδ. αδείας	500,00τ.μ. (η οικοδ. άδεια εκδόθηκε εντός της καθέτου)
Επιφάνεια βάσει Κτηματολογίου	-

3.3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Πολεοδομικό καθεστώς	Εντός εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου
Κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής	Ναι
Άρτιο	Ναι
Οικοδομήσιμο	Ναι
Οφείλει εισφορά σε γη	Όχι
Οφείλει εισφορά σε χρήμα	Όχι
Οριοθετημένο / περιφραγμένο	Ναι

3.3.4 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ : (ΦΕΚ 183Δ/ 30-03-1989)	
Αρτιότητα κατά κανόνα	300,00τ.μ. / 10,00μ
Αρτιότητα κατά παρέκκλιση	150,00τ.μ. / 8,00μ (προ 13-10-1962)
Συν/της Δόμησης	1,40
Συν/της Κάλυψης	60%
Ύψος	Κατά ΝΟΚ
Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης	Κ2 Εμπορικό Κέντρο

3.3.5 ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Θέση επί του ΟΤ	Μεσαίο
Σχήμα γηπέδου	Καλό
Πρόσωπο γηπέδου	Νότια σε πλευρά μήκους 25,00μ επί της οδού Ρίζου
Μορφολογία	Καλή
Κλίση	Επίπεδο
Υποδομές	Καλές
Οδικό δίκτυο	Καλό
Υπηρεσίες (υγεία, σχολεία, τράπεζες, αστυνομία)	Καλές
Επαρκείς δημόσιοι σταθμοί παρκινγκ	Όχι
Ρύποι	Όχι
Συγκοινωνίες	Καλές
Ελεύθερο παρκινγκ	Εύκολο
Ιδιαίτεροι φυσικοί κίνδυνοι	Όχι

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

3.4.1 ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ (μείζον κτίριο) :

Εισαγωγή : Εντός του τμήματος αποκλειστικής χρήσης της δυτικής καθέτου ιδιοκτησίας, υφίσταται τριώροφη οικοδομή επί πυλωτής, ο τρίτος όροφος της οποίας έχει ανεγερθεί κατά το έτος 1981 σύμφωνα με υπ' αριθμ. 657/27-03-1980 οικοδομική άδεια «προσθήκης ενός ορόφου επί υπάρχουσας διώροφης οικοδομής» της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Ν.Α. Λάρισας.

3.4.2 ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ (οριζόντιες ιδιοκτησίες) :

Το με στοιχεία Δέλτα ένα (Δ1) μοναδικό διαμέρισμα (οροφодιαμέρισμα) κατοικίας του τρίτου πάνω από την πυλωτή ορόφου, του Κτιρίου Α, καθαρής επιφάνειας **135,41τ.μ.**, μικτής επιφάνειας **142,30τ.μ.**, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου **99/1000**, το οποίο αποτελείται από δυο υπνοδωμάτια, κουζίνα, χωλλ – λιβινγκ ρουμ, καθημερινό, διάδρομο, λουτροαποχωρήτριο, wc, εξώστες προς την οδό Ρίζου και το ακάλυπτο χώρο.

Σημειώνεται ότι στην εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής αδείας περιγράφεται ως Β' όροφος προφανώς, λόγω και του χαμηλού ύψους της οικοδομής, ο πρώτος όροφος λαμβάνεται ως ισόγειο.

Σύμφωνα με την εκ του μακρόθεν αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για διαμέρισμα σε οικοδομή με συνήθη τρόπο κατασκευής και αρχιτεκτονική για την περιοχή και την παλαιότητα, σε ικανοποιητικά επίπεδα συντήρησης.

3.4.3 ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Έτος ανέγερσης	1981
Ποιότητα ιδιοκτησίας	Καλή
Εμφάνιση – συντήρηση κτηρίου	Καλή
Φέρων οργανισμός	Οπλισμένου σκυροδέματος
Στοιχεία πλήρωσης	Οπτοπλινθοδομής
Επικάλυψη	Πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος
Δάπεδα	Δεν επιθεωρήθηκε εσωτερικά
Κουφώματα	Αλουμινίου εξωτερικά
Θέρμανση	-
Μόνωση	-
Περιβάλλον χώρος	Διαμορφώσεις του ακάλυπτου χώρου με πλάκες πεζοδρομίου και τσιμεντόστρωση.

4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΡΟΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική / εξωτερική)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΡΟΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ: Κατόπιν σχετικής οδηγίας, πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία.

5. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (έλεγχος ταύτισης τίτλου με το επιθεωρηθέν)

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ : Στην παρούσα δεν ολοκληρώνεται ο έλεγχος νομικής ταύτισης καθώς δεν έλαβε χώρα εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα και επιπλέον δεν προσκομίστηκε ο τίτλος ιδιοκτησίας.

Δηλώνουμε ότι κατωτέρω αξιολογούμε εκτιμητικά τα επιθεωρηθέν μόνον εξωτερικά ακίνητα, λαμβάνοντας υπόψη στους υπολογισμούς της αξίας τα γεωμετρικά και λοιπά χαρακτηριστικά τους βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ (έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας ακινήτου)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ :

Δεν μπορούμε να αποφανθούμε σχετικά με την Πολεοδομική Νομιμότητα της ιδιοκτησίας καθόσον δεν επιθεωρήθηκε εσωτερικά.

Σε κάθε περίπτωση που υπάρχουν αυθαιρεσίες στο ακίνητο, ελλοχεύουν οι κάτωθι κίνδυνοι:

1. Αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό (Εξαίρεση αποτελούν οι μεταβιβάσεις ακινήτων μέσω του πλειστηριασμού μετά από διανομή)
2. Ο κίνδυνος επιβολής κατεδάφισης των αυθαίρετων τμημάτων.
3. Το ακίνητο είναι γενικώς ευάλωτο σε πιθανές καταγγελίες.
4. Υπάρχει ενδεχόμενο παρουσίας στατικών προβλημάτων, λόγω μη ύπαρξης εγκεκριμένης στατικής μελέτης.
5. Υπάρχει ενδεχόμενο ανάκλησης της οικοδομικής αδείας των εκτιμώμενων στην παρούσα ως νόμιμων επιφανειών.
6. Σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις προβλέπεται επιβολή εφάπαξ προστίμου ανέγερσης και ετήσιου προστίμου διατήρησης για όλη την περίοδο διατήρησης των αυθαίρετων χώρων. Τα παραπάνω πρόστιμα αυθαιρέτου, εφόσον επιβληθούν, συμβάλουν αρνητικά στην αγοραία αξία του ακινήτου.

7. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

- **Αξία κατά την εκτίμηση με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων (διαμερίσματα)**
 . Από την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων διαμερισμάτων παρόμοιων με το εκτιμώμενο, στην στενή του γειτονιά, στην μικτή του επιφάνεια, δίδεται η αγοραία του αξία :

Διαμέρισμα Δέλτα ένα 3^{ου} ορόφου

Αγοραία αξία διαμερίσματος Δ1 3 ^{ου} ορόφου	142,30τ.μ. X 661,00€/τ.μ. = ~94.000,00 €
--	--

****ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ****

Αξία Διαμερίσματος Δ1 3^{ου} ορόφου → 94.000,00€ (ενενήντα τέσσερεις χιλιάδες ευρώ)

Παρατηρήσεις :

- α)** Η ανωτέρω αξία δίνεται με επιφύλαξη και ισχύει με τις προϋποθέσεις :
 . Της πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου.
 . Της νομικής ταύτισης του ακινήτου.
 . Τη καλής κατάστασης στο εσωτερικό της ιδιοκτησίας (δίχως φθορές και κατασκευαστικές ελλείψεις).
 . Να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα η περιγραφή μας όσον αφορά τους χώρους (εσωτερική διαρρύθμιση, επιφάνειες, χρήσεις, έτος αποπεράτωσης κλπ).
β) Διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού της αξίας σε περίπτωση που πραγματοποιήσουμε πλήρη πολεοδομικό με εσωτερική αυτοψία ώστε να διαπιστωθεί η κατάσταση και στο εσωτερικό του εκτιμωμένου. Στην περίπτωση αυτή η αγοραία αξία ενδέχεται να διαφοροποιηθεί.
γ) Στην παρούσα αποτιμάται το 100% της πλήρους κυριότητας του εκτιμωμένου
δ) Στον υπολογισμό της αξίας δεν λήφθηκαν υπόψη τυχόν εργασίες ανακαίνισης εσωτερικά του διαμερίσματος

Λάρισα 18/11/2022

Ο μηχανικός



8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ – ΕΡΕΥΝΑ

Πωλήσεις Διαμερισμάτων

1. Πωλείται διαμέρισμα 2ου ορόφου στην περιοχή, μικτής επιφάνειας 59τ.μ., κατασκευής 2009, προς 65.000€ (**1.101€/τ.μ.**) – ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ τηλ. 2411180030
2. Πωλείται διαμέρισμα 1ου ορόφου στην περιοχή, μικτής επιφάνειας 53τ.μ., κατασκευής 2002, προς 52.000€ (**981€/τ.μ.**) – ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ τηλ. 2411180030
3. Πωλείται διαμέρισμα 5ου ορόφου στην περιοχή, μικτής επιφάνειας 115τ.μ., κατασκευής 2022, με πάρκινγκ και αποθήκη, προς 160.000€ (**1.391€/τ.μ.**) – ΒΑΛΙΑΖΗΣ τηλ. 2411117337
4. Πωλείται διαμέρισμα 2ου ορόφου στην περιοχή, μικτής επιφάνειας 97τ.μ., κατασκευής 2022, με πάρκινγκ και αποθήκη, προς 135.000€ (**1.392€/τ.μ.**) – ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ τηλ. 2411180030

9. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (πωλήσεις / μισθώσεις)

Ανάλυση συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων διαμερισμάτων 1, 2, 3 & 4

α/α	Τιμή πώλησης €/τ.μ.	Οροφος	Θέση/εμπορικότητα	Οροφοδιαμέρισμα	Παλαιότητα	Θέση στάθμευσης	Αποθήκη	Μέγεθος	Ζητούμενη Τιμή	Ανηγμένη Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
1	1101.00	1.03	0.95	1.03	0.72	1.00	1.00	0.92	0.90	661.53
2	981.00	1.06	0.95	1.03	0.79	1.00	1.00	0.91	0.90	658.33
3	1391.00	0.94	1.00	1.03	0.59	0.95	0.97	0.97	0.90	639.23
4	1392.00	1.03	1.00	1.03	0.59	0.95	0.97	0.95	0.90	686.48
Μέση τιμή συγκριτικών στοιχείων										661.39

10. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



$(\phi : 39,631835 / \lambda : 22,397818)$ 