



**ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΝΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΤΟ ΟΠΟΙΟ
ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΟ ΚΑΒΑΣΙΛΑ ΚΑΙ ΖΑΓΟΡΙΟΥ, ΣΤΑ ΙΩΑΝΝΙΝΑ**

Μελετητής: Χαράλαμπος Ε. Λεοντάρης

Πολιτικός μηχανικός – Πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:

Πρόκειται για έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας, ενός οικοπέδου, εμβαδού Ε=391,89τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην συμβολή των οδών Καβασίλα και Ζαγορίου, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Ιωαννίνων, της Δημοτικής Κοινότητας Ιωαννίνων, του Δήμου Ιωαννιτών, της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων, της Περιφέρειας Ηπείρου, στο Ο.Τ. 219.

Η εντολή για την σύνταξη της έκθεσης, δόθηκε από τον δικηγόρο κ. Τσουμάνη Γεώργιο, στις 9 Νοεμβρίου 2023, και μετά από αυτοψία που πραγματοποιήθηκε την ίδια ημέρα, διενεργήθηκε η παρούσα εκτίμηση, η οποία συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, και μας οδήγησε στον υπολογισμό αγοραίας αξίας, ποσού €265.000 (διακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων ευρώ), για ποσοστό 100% του ακινήτου.

Σκοπός της παρούσας μελέτης εκτίμησης είναι η κάθε νόμιμη χρήση.

Ιωάννινα, 13 Νοεμβρίου 2023

Λεοντάρης Ε. Χαράλαμπος

Πολιτικός Μηχανικός

πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από την TEGOVA

(The European Group of Valuers' Associations)

αρ. μητρώου REV-GR/AVAG/2017/70

εγγεγραμμένος εκτιμητής ακινήτων στο μητρώο του

Υπουργείου Οικονομικών

αρ. μητρώου 64

Περιεχόμενα

1. ΕΝΤΟΛΕΑΣ - ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ / ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
4. ΑΥΤΟΨΙΑ - ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
5. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	5
6. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	6
7. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
8. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
9. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	7
10. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	8
11. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	12
12. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	12
13. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	13
14. ΣΧΟΛΙΑ- ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	13
15. ΧΑΡΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	14
16. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	15

1.ΕΝΤΟΛΕΑΣ-ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σας ευχαριστούμε για την εντολή σας να παράσχουμε έκθεση εκτίμησης ακινήτου με σκοπό να διερευνηθεί η αγοραία αξία του. Η παρούσα μελέτη πραγματοποιείται κατόπιν σχετικής εντολής που δόθηκε από τον δικηγόρο κ. Τσουμάνη Γεώργιο, στις 9/11/2023. Σκοπός της παρούσας μελέτης εκτίμησης είναι η κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

2.ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ / 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, όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η **Αγοραία Αξία** (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία ορίζεται: «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».

Για την αποτίμηση της αξίας του παραπάνω ακινήτου έγινε χρήση της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων. Τέλος, βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο για την εκτίμηση του.

3.ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (COMPARATIVE METHOD)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος και χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας και μισθωτικής αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές, πρόσφατες πωλήσεις παρόμοιων ακινήτων στην 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.

Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο

εκτιμώμενο ακίνητο. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία του.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή μισθωμένων ακινήτων με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά του υπό εκτίμηση ακινήτου.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

Η εγκυρότητα της μεθόδου στηρίζεται στην υπόθεση ότι υπάρχει σχέση μεταξύ αντίστοιχων εγκαταστάσεων με συγκρίσιμα χαρακτηριστικά και των αγοραίων αξιών του. Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται αφενός από τη διαθεσιμότητα δεδομένων για πωλήσεις και μισθώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί και αφετέρου από τον αριθμό και το είδος των προσαρμογών που πρέπει να γίνουν έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες οι εγκαταστάσεις.

Έτσι λοιπόν λαμβάνονται υπόψη οι εξής παράγοντες:

- Συγκριτικά στοιχεία
- Θέση ακινήτου
- Προβολή
- Μέγεθος ακινήτου
- Εύκολη πρόσβαση
- Μειωμένα ζητούμενα τιμήματα σε σχέση με τα συμφωνηθέντα
- Τη συνεχιζόμενη κρίση στην αγορά ακινήτων γενικότερα
- Την αύξηση προσφοράς, η οποία δεν ακολουθείται από την αντίστοιχη ζήτηση.

Για την αξιολόγηση του οικοπέδου χρησιμοποιήθηκαν οι συντελεστές που αναφέρονται στο φύλλο υπολογισμού.

4.ΑΥΤΟΨΙΑ – ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία στις 10 Νοεμβρίου, ημέρα η οποία ορίζεται και ως κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης. Η χρονική διάρκειά της πρέπει να θεωρείται περιορισμένη, δεδομένου του ρευστού οικονομικού περιβάλλοντος και με το δεδομένο ότι δεν θα προκύψει κάποιο έκτακτο γεγονός, όπως αθέτηση πληρωμών από την πλευρά του κράτους, αλλαγή νομίσματος, κάθε είδους εσωτερική ή εξωτερική αναταραχή κ.λ.π.. Το ακίνητο μας υποδείχθηκε από τον εντολέα της εκτίμησης.

5.ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα περιλαμβάνουν:

- Το Τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού ΒΑΔΕΒΟΥΛΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ, με ημερομηνία μελέτης Ιούνιος 2023.
- Την απόφαση 8.667/2000 του Εφετείου Αθηνών 1^ο τμήμα, με ημερομηνία 10/10/2000.
- Την με αριθμό 7.395/08-08-1953 πράξη του συμβολαιογράφου Ιωαννίνων ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΥΡΚΟΠΟΥΛΟΥ.

6.ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με τον εντολέα, μας ζητήθηκε η εκτίμηση του 100% του ακινήτου. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, ιδιοκτήτης είναι ο φορέας με την επωνυμία "Κληροδότημα ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΠΡΑΣΣΟΥ".

7.ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περιοχή όπου βρίσκεται το υπό εξέταση ακίνητο είναι εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Ιωαννίνων, της Δημοτικής Κοινότητας Ιωαννίνων, του Δήμου Ιωαννιτών, της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων, της Περιφέρειας Ηπείρου, στο Ο.Τ 219 και συγκεκριμένα στην συμβολή των οδών Καβασιλά και Ζαγορίου.

Η πόλη των Ιωαννίνων είναι η πρωτεύουσα και μεγαλύτερη πόλη της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων αλλά και γενικότερα της περιφέρειας Ηπείρου με πληθυσμό 65.574 κατοίκους (στοιχεία απογραφής 2011). Στην πόλη υπάρχουν μια σειρά από δημόσια κτίρια μεγάλου ενδιαφέροντος όπως το κτίριο της περιφέρειας Ηπείρου, το Δημαρχείο, δύο νοσοκομεία (το Γενικό Κρατικό "Χατζηκώστα" και το "Πανεπιστημιακό Περιφερειακό Δουρούτη"), και το Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων.

Ειδικότερα, η περιοχή όπου εντοπίζεται το ακίνητο βρίσκεται 1,3χλμ. περίπου από το κέντρο της πόλης των Ιωαννίνων και βορειοδυτικά αυτής, και σε απόσταση 350μ. περίπου από την λίμνη Παμβώτιδα. Η πολεοδομική φυσιογνωμία είναι η τυπική του Δήμου των Ιωαννιτών και οι κατασκευές στην περιοχή είναι κυρίως δεκαετίας '80-'90 και με ύψος τριών έως τεσσάρων ορόφων με πυλωτή ή καταστήματα στο ισόγειο.

Οι χρήσεις πέριξ του ακινήτου έχουν κυρίως δύο άξονες.

- Εμπορικές χρήσεις και χρήσεις χώρων αναψυχής και εστίασης, οι οποίες συγκεντρώνονται στα ισόγεια των πολυκατοικιών κυρίως.

- Κατοικίες οι οποίες βρίσκονται κυρίως στους ορόφους των πολυκατοικιών και αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των ιδιοκτησιών.

Συντεταγμένες ακινήτου (εφαρμογή google earth): 39°40'23.85"B, 20°50'44.49"A.

8.ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας δόθηκαν, πρόκειται για ένα οικόπεδο με εμβαδόν 391,89τ.μ. Βρίσκεται στα Ιωάννινα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως και συγκεκριμένα στην συμβολή των οδών Καβασιλά και Ζαγορίου στο Ο.Τ 219.

Το οικόπεδο φέρει αριθμό **ΚΑΕΚ 201194803012/0/0** και σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα συνορεύει περιμετρικά με την οδό Καβασιλά όπου έχει πρόσωπο, με οικόπεδο με αριθμό ΚΑΕΚ 201190906023/0/0, με οδό ΠΑΤΡΙΑΡΧΟΥ ΑΘΗΝΑΓΟΡΑ και με οικόπεδο με αριθμό ΚΑΕΚ 201190904009/0/0.

Με βάση την αυτοψία, στο οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα. Το οικόπεδο είναι επίπεδο και οριοθετημένο πλευρικά με όμορα οικόπεδα καθώς, και με την οδό Καβασιλά από την οποία γίνεται και η πρόσβαση. Στα θετικά στοιχεία του ακινήτου μπορούμε να αναφέρουμε την κοντινή σχετικά απόσταση από το κέντρο της πόλης, το καλό του σχήμα και το γεγονός ότι έχει καλό ηλιασμό.

9.ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στην παρούσα έκθεση θεωρούμε, ότι το ακίνητο έχει επιφάνεια αυτή που αναγράφεται στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα, ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και μπορεί να αξιοποιηθεί με τους ακόλουθους όρους δόμησης:

ΤΟΜΕΑΣ Γ

Αριότητα κατά κανόνα:

Εμβαδόν (τμ): 200τ.μ.

Πρόσωπο (μ): 10μ.

Αριότητα κατά παρέκκλιση:

Εμβαδόν (τμ): 150τ.μ.

Πρόσωπο (μ): 8μ.

Κάλυψη οικοπέδου %: 60%

Συντελεστής δόμησης: 1.40 (Τομέας Ι)

Μέγιστο ύψος (μ): 12.00μ. (Τομέας Υ3) μετά από έγκριση της ΥΠΑ

ΤΟΜΕΑΣ Δ

Αριότητα κατά κανόνα:

Εμβαδόν (τμ): 300τ.μ.

Πρόσωπο (μ): 10μ.

Αριότητα κατά παρέκκλιση:

Εμβαδόν (τμ): 200τ.μ.

Πρόσωπο (μ):

Κάλυψη οικοπέδου %: 50%

Συντελεστής δόμησης: 1.40 (Τομέας Ι)

Μέγιστο ύψος (μ): 18.00μ. (Τομέας Υ3) μετά από έγκριση της ΥΠΑ

Σημειώνεται επίσης ότι στα πλαίσια της παρούσας δεν μετρήθηκαν διαστάσεις και έγινε μακροσκοπική εξέταση του ακινήτου.

10.ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

10.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Η πολιτική ανασφάλεια, η μείωση των καταθέσεων, η πτώση των λιανικών πωλήσεων, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά είναι μερικοί από τους παράγοντες που συντέλεσαν στα προηγούμενα έτη στην συνεχόμενη πτώση της αγοραστικής δύναμης των πολιτών και κατά συνέπεια στην πτώση των τιμών των ακινήτων την περίοδο 2010-2019. Η πορεία της κτηματαγοράς, το 2019, εμφάνισε σημάδια ανάκαμψης η οποία συνεχίστηκε και έντονα τους πρώτους μήνες του 2020. Μετά το ξέσπασμα της πρωτόγνωρης κατάστασης, σε σχέση με την δημόσια υγεία, οι αξίες παρουσίασαν σταθεροποιητικές ή και ελαφρά ανοδικές τάσεις. Από το 2022 η τάση της αγοράς έχει διαμορφωθεί ξεκάθαρα ανοδική.

Όσον αφορά στην κτηματαγορά, εκτός από το γενικότερο οικονομικό κλίμα, η τάση της επηρεάζεται και από άλλους παράγοντες, κυριότεροι από τους οποίους θεωρούμε ότι είναι το υπάρχον απόθεμα ακινήτων, η μεταβολή του πληθυσμού και η χρηματοδότηση από πιστωτικά ιδρύματα.

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω η κτηματαγορά, κατά την περίοδο της υγειονομικής κρίσης που ξεκίνησε στις αρχές του 2020, αποδείχθηκε αρκετά ανθεκτική. Με την αποκατάσταση των συνθηκών της οικονομίας, η δυναμική της αγοράς ακινήτων δείχνει σταδιακά να επανέρχεται στα προ κρίσης επίπεδα.

Η ζήτηση επικεντρώνεται σε μεγάλο βαθμό σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, με τον κλάδο των βιοκλιματικών γραφείων (με πιστοποιήσεις LEED, Well κλπ.), τον κλάδο των logistics υψηλών προδιαγραφών αλλά και αυτόν των premium κατοικιών να συγκεντρώνουν το πιο ζωντανό ενδιαφέρον.

Στα γραφεία, η υγειονομική κρίση επιτάχυνε την τάση που είχε διαφανεί ήδη από την περίοδο προ της πανδημίας και αφορούσε το άνοιγμα της ψαλίδας ανάμεσα στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά σημεία και στα γραφεία μέτριας ή κακής κατάστασης συντήρησης σε δευτερεύουσες αγορές. Η δεκαετής οικονομική κρίση, είχε για πολύ μεγάλο διάστημα σχεδόν εκμηδενίσει τις νέες αναπτύξεις με αποτέλεσμα, αν και από το 2017 το κλίμα αναφορικά με τις νέες κατασκευές είχε βελτιωθεί σημαντικά, να εξακολουθεί να υπάρχει σημαντικό έλλειμμα ποιοτικών ακινήτων, που να πληρούν τις απαιτήσεις των χρηστών. Το μέγεθος και η δομή της συντριπτικής πλειοψηφίας των εταιρειών στην Ελλάδα, θεωρούμε ότι δεν είναι τέτοιο που να ευνοεί ιδιαίτερα την καθιέρωση της τηλεργασίας και επιπλέον, η ανάγκη για τήρηση των υγειονομικών πρωτοκόλλων για επαρκείς αποστάσεις και αερισμό, πιθανότατα θα οδηγήσει σε ανάγκες για μεγαλύτερες επιφάνειες γραφείων, το επόμενο διάστημα.

Όσον αφορά τα καταστήματα, παρότι είναι ο κλάδος που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, λόγω των διαδοχικών lockdowns, που επιβλήθηκαν, παρατηρούμε και εδώ δύο διαφορετικές ταχύτητες. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και διαθέτουν καλή προβολή, δεν έχουν πληγεί ιδιαίτερα και τα επίπεδα μισθωμάτων και αποδόσεων παραμένουν στα ίδια επίπεδα, όπως και πριν την πανδημία. Από την άλλη, τα κενά καταστήματα, που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές έχουν αυξηθεί και κατά συνέπεια έχουν μειωθεί τα επίπεδα των μισθωμάτων ανά τ.μ., ενώ και οι αποδόσεις των συγκεκριμένων καταστημάτων δείχνουν αυξητικές τάσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο κλάδος των supermarkets, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,00% - 7,00%. Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / logistics εμφανίζεται κατά το τελευταίο διάστημα ιδιαίτερα ενισχυμένος, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που επιταχύνθηκε εξαιτίας της πανδημίας και που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια.

Όσον αφορά τον τουρισμό, η φετινή θερινή σεζόν δείχνει ότι είναι καλύτερη από το 2022. Οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα, σε τιμήματα ιδιαίτερα υψηλά, δείχνουν ότι οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού. Σημαντικό δε είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη. Γενικά, σύμφωνα με μελέτες, ο κλάδος, που αναμένεται να καθυστερήσει περισσότερο να επανέλθει σε προ υγειονομικής κρίσης επίπεδα, είναι αυτός του συνεδριακού τουρισμού, που σχετίζεται με τα ξενοδοχεία πόλης (city hotels).

Μία νέα τάση που διακρίνεται εμφανώς το τελευταίο διάστημα, αφορά τα πολυτελή οικιστικά projects, στα οποία στρέφονται προσφάτως γνωστοί επενδυτές/developers της εγχώριας αγοράς όπως η Dimand, η Prodea Investments, η Hines – Henderson Park και άλλοι. Γενικότερα, ο τομέας της κατοικίας εμφανίζει μεγάλη ανθεκτικότητα. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο κλάδος είχε πληγεί πάρα πολύ κατά την οικονομική κρίση, ενώ κατά τα τελευταία έτη υπάρχει, λόγω και του προγράμματος της Golden Visa, πολύ μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους να αγοράσουν κατοικία στη χώρα μας. Δύο ακόμα κλάδοι με σημαντική δυναμική είναι αυτός των οίκων ευγηρίας αλλά και των φοιτητικών εσπίων, που αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά. Στην παρούσα φάση θετική επίδραση στον κλάδο έχει και το πρόγραμμα με τίτλο 'Το σπίτι μου', το οποίο απευθύνεται σε νέους έως 39 ετών.

Μια ακόμη επισήμανση, που δείχνει την γενικότερη εμπιστοσύνη στην πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι και οι πωλήσεις χαρτοφυλακίων Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ), οι οποίες συνεχίζονται προσελκύοντας σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον

από εξειδικευμένα funds, ενώ έχουν ξεκινήσει και οι πωλήσεις αντίστοιχων χαρτοφυλακίων στην δευτερογενή αγορά.

10.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η εξέλιξη της αξίας των ακινήτων στην συγκεκριμένη περιοχή παρουσιάζει ανοδικές τάσεις. Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοίχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές / αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης και από το αρχείο μας.

Για τον υπολογισμό των αγοραίας αξίας συλλέχθηκαν τα συγκριτικά στοιχεία, τα οποία παρατίθενται ακολούθως και αξιολογήθηκαν με τους συντελεστές που αναγράφονται στα επισυναπτόμενα φύλλα υπολογισμών. Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρη και ακριβή.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ															
				ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.) :			391,87								
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				Θέση (εκτιμώμενου σε σχέση με το συγκρ. στοιχείο)	Μέγεθος (εκτιμώμενου σε σχέση με το συγκρ. στοιχείο)	Αναγωγή ανάλογα με τον Σ.Δ.	Θεα	Γωνιακό/ διαμπερές / μεγάλο πρόσωπο	Ιδιαίτερα χαρακτηρισ- τικά	Εύρος Διαπραγματ- εως	Προσαρμοσμένη αξία (€/μ2)	Βαρύτητα	Τελική αξία (€/μ2) x Βαρύτητα		
ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τ.μ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ										
https://www.spitogatos.gr/aggeia/1313326595	Στην περιοχή Καραβαδιά, κοντά στον πλάτανο, πωλείται προνομιακό γωνιακό οικόπεδο, εμβαδού 341τμ, προς 290.000€. Έχει ΣΔ 1,40.	341,00	290.000,00	850,44	-15%	-1%	0,0%	10%	0%	0%	-5%	747,72	25%	186,93	
https://www.spitogatos.gr/aggeia/1313974656	Στην περιοχή Ζωσιμαίας, πωλείται οικόπεδο, εμβαδού 520τμ, προς 400.000€. Έχει ΣΔ 1,80.	520,00	400.000,00	769,23	0%	3%	-25,0%	0%	10%	0%	-5%	618,33	25%	154,58	
https://www.spitogatos.gr/aggeia/131793583	Στην οδό Ολυμπιάδας 21, πωλείται οικόπεδο, εμβαδού 300,31τμ, προς 220.000€. Έχει ΣΔ 1,40.	300,31	220.000,00	732,58	-5%	-2%	0,0%	0%	10%	0%	-5%	713,95	25%	178,49	
https://www.spitogatos.gr/aggeia/1310762052	Στην περιοχή Αμπελοκήπων, στην οδό Μακρυγιάννη, πωλείται οικόπεδο, διαμπερές, εμβαδού 470τμ, προς 240.000€. Έχει ΣΔ 1,40.	470,00	240.000,00	510,64	20%	2%	0,0%	0%	5%	0%	-5%	620,79	25%	155,20	
													1,00	675,20	
Εύλογο τίμημα του υπό εξέταση γηπέδου, σε €/τμ επιφάνειας (στρογγυλοποιημένα):														675,00	
Αγοραία αξία σε € (στρογγυλοποιημένη):														265.000,00	
max ανηγμένη =														747,72	
min ανηγμένη =														618,33	
λόγος max/min=														121%	

Παρατηρήσεις:

1. Η αξιολόγηση του ακινήτου γίνεται με βάση τους ακόλουθους συντελεστές :

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Θέση	25%	-25%	Μέγιστη διακύμανση. Στην θέση του ακινήτου εξετάζουμε την προβολή, την εμπορικότητα και την προσβασιμότητα.
Μέγεθος	50,00	1%	Ανάγωση 1% ανά καθορισμένα τμ (+ το μικρότερο είναι πιο εμπορικό).
Θέα			Μέγιστη διακύμανση.
Αναγωγή με βάση την δόμηση			Η αναγωγή ανάλογα με τον Σ.Δ., δεν γίνεται γραμμικά, καθώς μεγαλύτερη δόμηση συνεπάγεται μικρότερο περιβάλλοντα χώρο.
Γωνιακό - διαμπερές- μεγάλο πρόσωπο	10%	-10%	Μέγιστη διακύμανση. Το οικόπεδο θα καταστεί τρίφασο μετά την ρυμοτόμηση της όμορης ιδιοκτησίας
Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά			
Ζητούμενη τιμή		-5%	Με βάση παράγοντες της αγοράς, τα ζητούμενα τιμήματα είναι μεγαλύτερα από τα τελικά συμφωνηθέντα σε ποσοστό 10-5%.

11. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Αγοραία Αξία προσδιορίζεται παραπάνω με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, προκύπτει, για ποσοστό 100% του ακινήτου, αγοραία αξία €265.000 (διακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων ευρώ).

12. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Δεδομένα, Τίτλοι Ιδιοκτησίας και Σχέδια: Υποθέτουμε ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο. Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι εμβαδομέτρηση καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας, δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.

Πολεοδομικά Δεδομένα: Υποθέτουμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Τεχνικός Έλεγχος: Πρέπει να επισημάνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει φορτία κατασκευής.

Φόροι Και Λοιπά Έξοδα: Όπως έχει ήδη επισημανθεί, στο πλαίσιο της εκτίμησης του ακινήτου δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα μίσθωσης ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του.

Ορισμοί - Περιορισμοί: Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Πρέπει να τονιστεί ότι με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου. Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί. Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης/ Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης: Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που θα επηρεάσει την αξία του. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις. Θεωρούμε ότι το ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

13.ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Θεωρούμε ότι στην παρούσα φάση το εν λόγω ακίνητο παρουσιάζει ικανοποιητικό εμπορικό ενδιαφέρον. Όσον αφορά την μελλοντική αξιοποίησή του, τα δεδομένα μπορούν να αλλάξουν ανάλογα με την γενικότερη εξέλιξη που θα παρατηρηθεί στην αγορά ακινήτων του πρωτογενούς τομέα

A) Εξέλιξη Αξιών στην περιοχή του ακινήτου:

Ακμάζουσα ☒ Φθίνουσα ☐ Σταθερή ☐

B) Δυνατότητα Πώλησης για το ακίνητο:

Πολύ Δύσκολη ☐ Δύσκολη ☐ Σχετικά Δύσκολη ☒ Σχετικά Εύκολη ☐ Εύκολη ☐

14.ΣΧΟΛΙΑ-ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ-ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η εκτίμηση της εύλογης αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την πώληση του, που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Σύμφωνα με την πολιτική μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.

Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκρισή μας.

Δεν αναγνωρίζεται καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Επισημαίνεται, τέλος ότι :

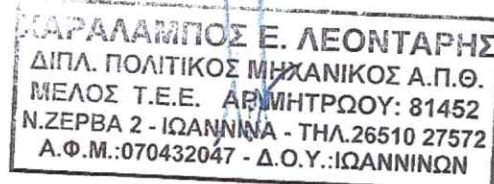
- **Δεν έγινε κανενός είδους επιτόπια μέτρηση και για την εκτίμηση λαμβάνουμε τα μεγέθη που μας δόθηκαν.**

Πιστοποιημένος εκτιμητής: ΛΕΟΝΤΑΡΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ (Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ 64)

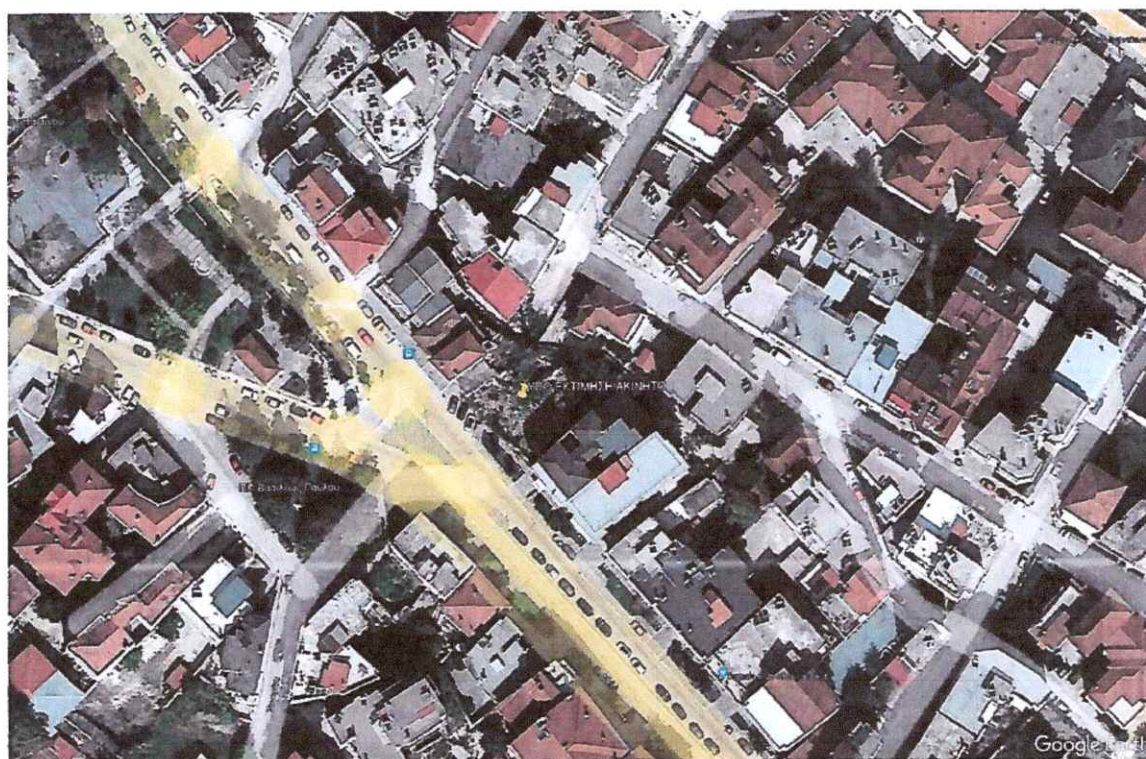
Ημερομηνία: 13/11/2023

Υπογραφή:

Παράρτημα: α. Χάρτης περιοχής ακινήτου
β. Φωτογραφίες ακινήτου



15. ΧΑΡΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



16. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

