

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ – ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΞΑΝΘΗΣ ΘΕΟΔΩΡΑΚΟΥ

Υπόψη:

κου Μωραΐτη Κωνσταντίνου

Λαμία , 10.05.2016

ΘΕΜΑ:

Εκτίμηση μισθωτικής αξίας των γραφείων υπό στοιχεία [Α], [Β] & [Γ] του 1^{ΟΥ} ορόφου εμβαδού 37,24μ² , 31,05μ² & 101,31μ² αντιστοίχως μετά του παραρτήματος της θέσης στάθμευσης Θ.ΣΤ.1 εμβαδού 11,75μ² σε πολυκατοικία στη δ/νση Αχιλλέως 1-3 στη Λαμία.

Ανταποκρινόμενοι στην από **26.02.2016** εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία την **26.04.2016** για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών [Α], [Β] & [Γ] **ως σύνολο** και οι οποίες ευρίσκονται στην δ/νση Αχιλλέως 1-3 στη Λαμία του Δήμου Λαμιέων στο Νομό Φθιώτιδας.

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης όπως αυτά ορίζονται από το εγχειρίδιο εκτιμήσεων “Appraisal and Valuation Standards Red Book” του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών “RICS” και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα “IVSC”.

Η Μηνιαία Μισθωτική Αξία των ακινήτων ανέρχεται σε:

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ [Α], [Β] & [Γ]

500 €/μήνα

(Πεντακόσια Ευρώ ανά μήνα)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	3
2	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	4
3	ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	5
4	ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	5
5	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
6	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
7	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	13
8	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	13
9	ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	17
10	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	19

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	10 Μαΐου 2016
ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ – ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΞΑΝΘΗΣ ΘΕΟΔΩΡΑΚΟΥ
ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	Τρία γραφεία υπό στοιχεία [Α], [Β] & [Γ] ή [ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ] του 1ου ορόφου εμβαδού 37,24μ ² , 31,05μ ² & 101,31μ ² αντιστοίχως μετά του παραρτήματος της θέσης στάθμευσης Θ.ΣΤ.1 εμβαδού 11,75μ ² σε πολυκατοικία στη δ/ση Αχιλλέως 1-3 - Λαμία του Δήμου Λαμιέων στο Νομό Φθιώτιδας.
ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας με σκοπό την εκμίσθωση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	10 Μαΐου 2016
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό- ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ	Όλες οι εκτιμήσεις έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης όπως αυτά ορίζονται από το εγχειρίδιο εκτιμήσεων Appraisal and Valuation Standards 'Red Book' του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών RICS και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα IVSC.
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	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.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ / ΕΥΘΥΝΗ	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 συντάξας μηχανικός δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν δικής σας εντολής που λάβαμε στις **26.02.2016**. Επιβεβαιώνουμε ότι πραγματοποιήσαμε επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο στις **26.04.2016** με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στα ακίνητα με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.)
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου.

Ως **“Αγοραία Αξία”** ορίζεται «εκείνο το ποσό στο οποίο ιδιόκτητα και ελεύθερα ακίνητα μπορούν να μεταβιβαστούν με συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ πρόθυμου πωλητή και αγοραστή, μετά από ανοικτή προώθηση σε συναλλασσόμενους, οι οποίοι ενεργούν καλόπιστα, χωρίς πίεση και ειδικό ενδιαφέρον στην επίτευξη της αγοραπωλησίας, σε ομαλή αγορά μετά από συνήθη περίοδο διαπραγματεύσεων».

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Τίτλους πρέπει να ελέγξουν οι Νομικοί.
2. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
3. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήσατε και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου/κτιρίου.
4. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Ο πιστοποιημένος εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
5. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν από τον πελάτη προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω :

- Φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ. 15.879/12.02.2010 Π.Σ.Ο.Ι. επί πολυωρόφου οικοδομικού συγκροτήματος της συμβολαιογράφου Λαμίας κας Πολιτοπούλου.
- Φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ. 18.068/19.11.2013 τροποποίησης του υπ' αριθμ. 15.879/2010 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Λαμίας κας Πολιτοπούλου
- Φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ. 262/03.06.2009 οικοδομικής άδειας του Π.Γ.Λαμίας για ανέγερση νέας 5όροφης οικοδομής επί Pilotis με υπόγειο.
- Φωτοαντίγραφο της εγκεκριμένης κάτοψης 1^{ου} ορόφου του μηχανικού κου Τριανταφύλλου που συνοδεύει την οικοδομική άδεια 262/2009 και το συμβόλαιο 15.879/2010.
- Φωτοαντίγραφο της εγκεκριμένης κάτοψης Pilotis του μηχανικού κου Τριανταφύλλου που συνοδεύει την οικοδομική άδεια 262/2009 και το συμβόλαιο 15.879/2010.
- Φωτοαντίγραφο της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού του Δήμου Λαμιέων κου Γκέτσιου.
- Φωτοαντίγραφο θεωρημένης κάτοψης αποτύπωσης 1^{ου} ορόφου των ιδιοκτησιών [Α], [Β] & [Γ] με ημερομηνία θεώρησης 17.05.2013

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα εκτιμώμενα ακίνητα (ιδιοκτησίας του Δήμου Λαμιέων) εντοπίζονται επί της δημοτικής οδού Αχιλλέως αριθμ. 1-3 στη Λαμία του Δήμου Λαμιέων του Νομού Φθιώτιδας.

Η γενική θέση των ακινήτων μπορεί να καθοριστεί και από την www.ktimatologio.gr για τις συντεταγμένες θέσης $X= 363.785$ & $Y= 4.306.470$

Το υπό εκτίμηση ακίνητο απέχει απόσταση 100μ περίπου από την κεντρική πλατεία Αθανασίου Διάκου προς τα ΝοτιοΔυτικά. Διαθέτει πρόσωπο στη δημοτική οδό Αχιλλέως.

Η δόμηση στην περιοχή του ακινήτου είναι πυκνή, συνίσταται από πολυώροφα κτίρια κατοικίας και επαγγελματικής χρήσης ενώ τα αδόμητα οικόπεδα είναι ελάχιστα έως ανύπαρκτα.

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με το προσκομισθέν σκαρίφημα τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει την οικοδομική άδεια καθώς και τη συνημμένη Π.Σ.Ο.Ι., πρόκειται για μεσαίο οικόπεδο υπό στοιχεία (ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΜΝΞΟΠ-Α) έκτασης 367,45μ².

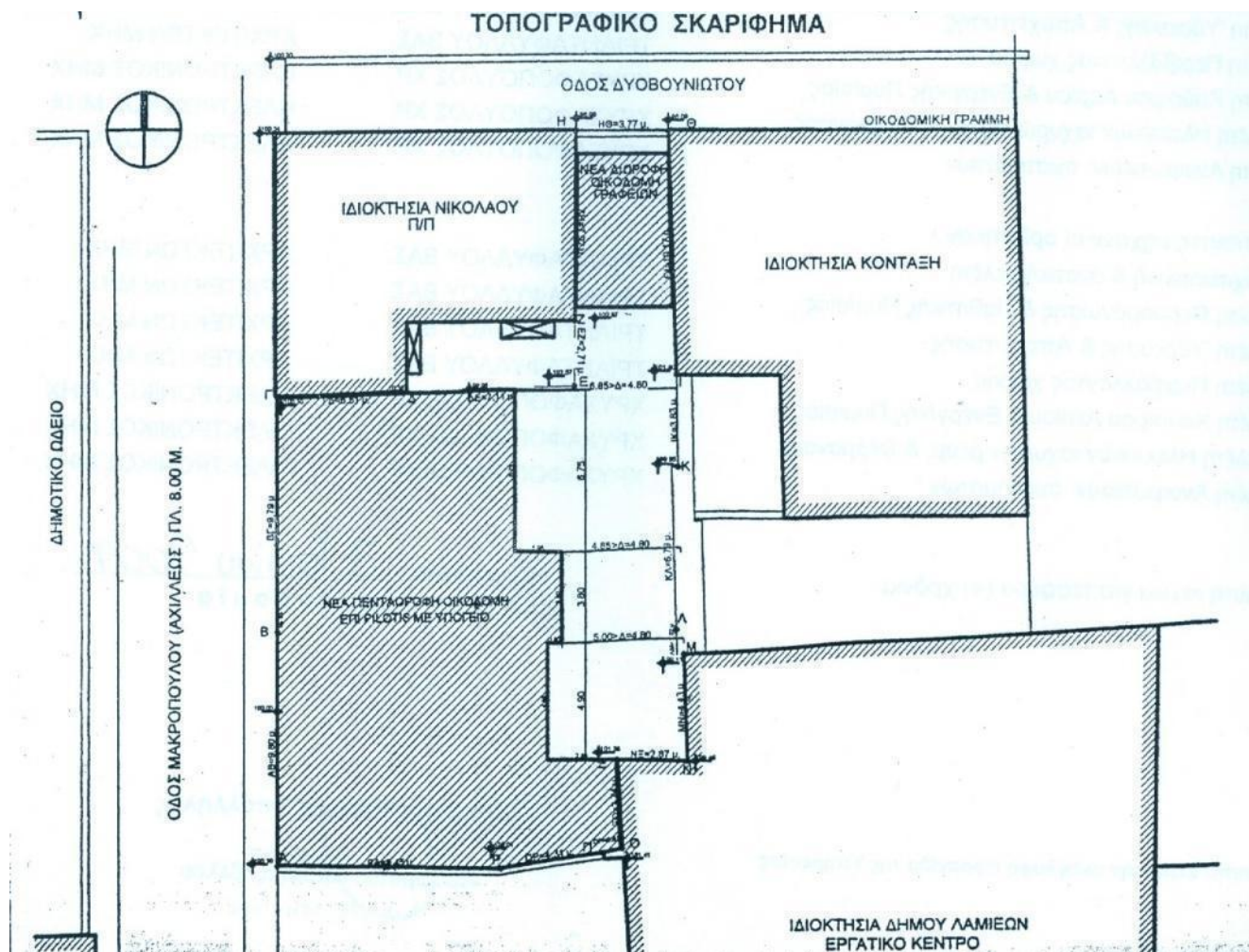
Διαθέτει πρόσωπο δυτικώς σε πλευρά 9,80μ+9,79μ με την οδό Αχιλλέως και βορείως σε πλευρά 3,77μ με την οδό Δυοβουνιώτου.

Το οικόπεδο ευρίσκεται εντός του πολεοδομικού σχεδίου πόλεως Λαμίας – τομέας Ι & Ια, ζώνη σχεδίου Β, σ.δ.=2,20 και κ=70%.

Διαθέτει τυχαίο – ακανόνιστο σχήμα και είναι επικλινές προς τα ανατολικά.

Επιπροσθέτως, κατά τη διενέργεια της αυτοψίας διαπιστώθηκε ταύτιση (θέση, προσανατολισμός, πλευρικές διαστάσεις και εμβαδό) σε γενικές γραμμές του εξεταζόμενου οικοπέδου με το οικόπεδο που περιγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας και στην οικοδομική άδεια.

Το σχήμα και η οριοθέτηση του οικοπέδου με τις όμορες ιδιοκτησίες εμφανίζεται στο επόμενο σκαρίφημα.



6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Σύμφωνα με τον συνημμένο τίτλο ιδιοκτησίας, την εγκεκριμένη κάτοψη της Pilotis & 1^{ου} ορόφου και την αυτοψία που διενεργήθηκε στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, πρόκειται για τρεις επαγγελματικούς χώρους – γραφεία μετά του παραρτήματος της θέσης στάθμευσης 1 της Pilotis.

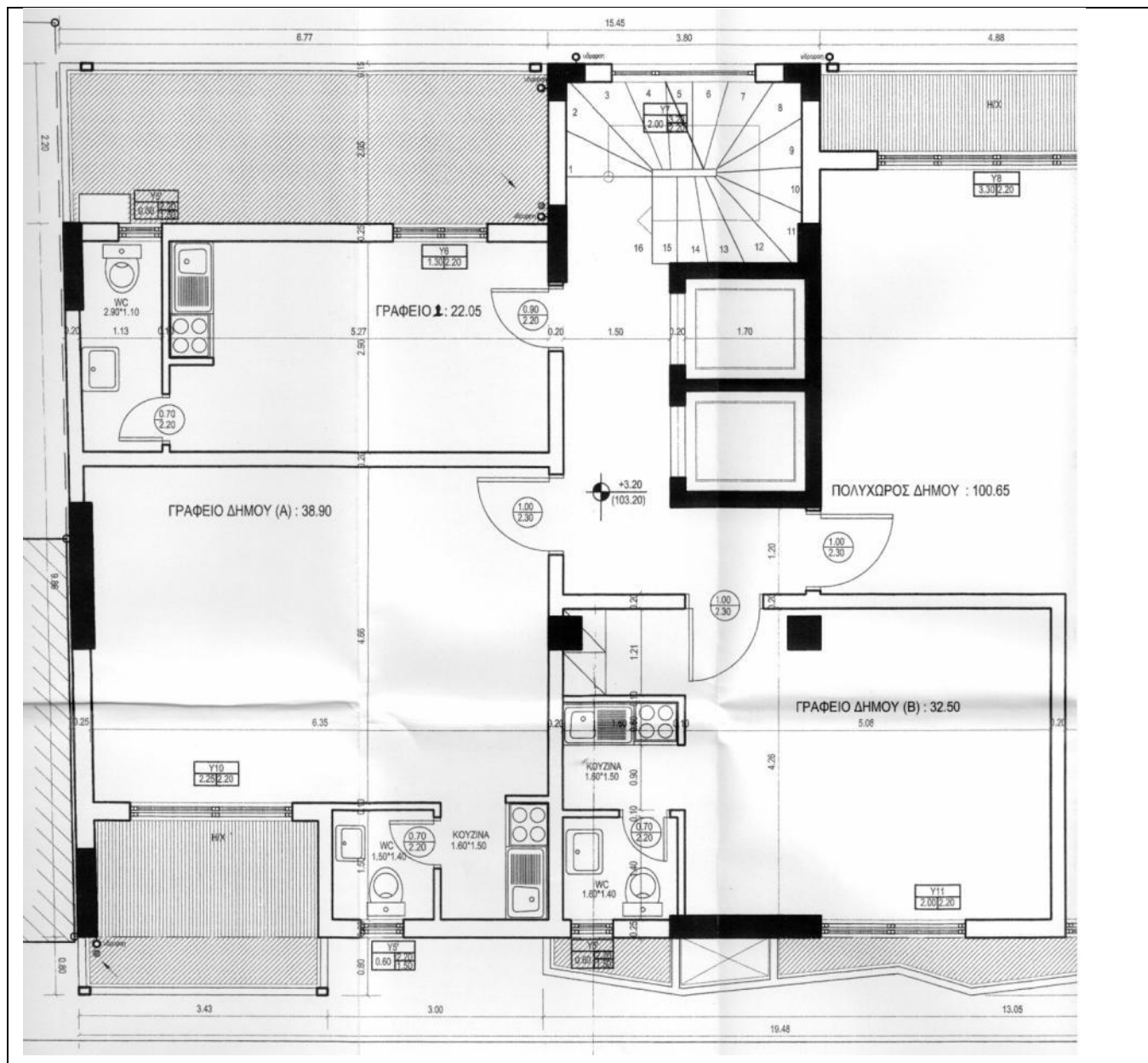
Αναλυτικότερα:

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (ΕΤΗ)	ΕΜΒΑΔΟ (Μ2)			ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ
			ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΔΗΜΟΥ ΛΑΜΙΕΩΝ		
ΚΤ-Α [Α]	262/2009	5	38,90	38,90	37,24	ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΟΥζίΝΑ, ΛΟΥΤΡΟ, Η/Χ	Θ.ΣΤ.1

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.

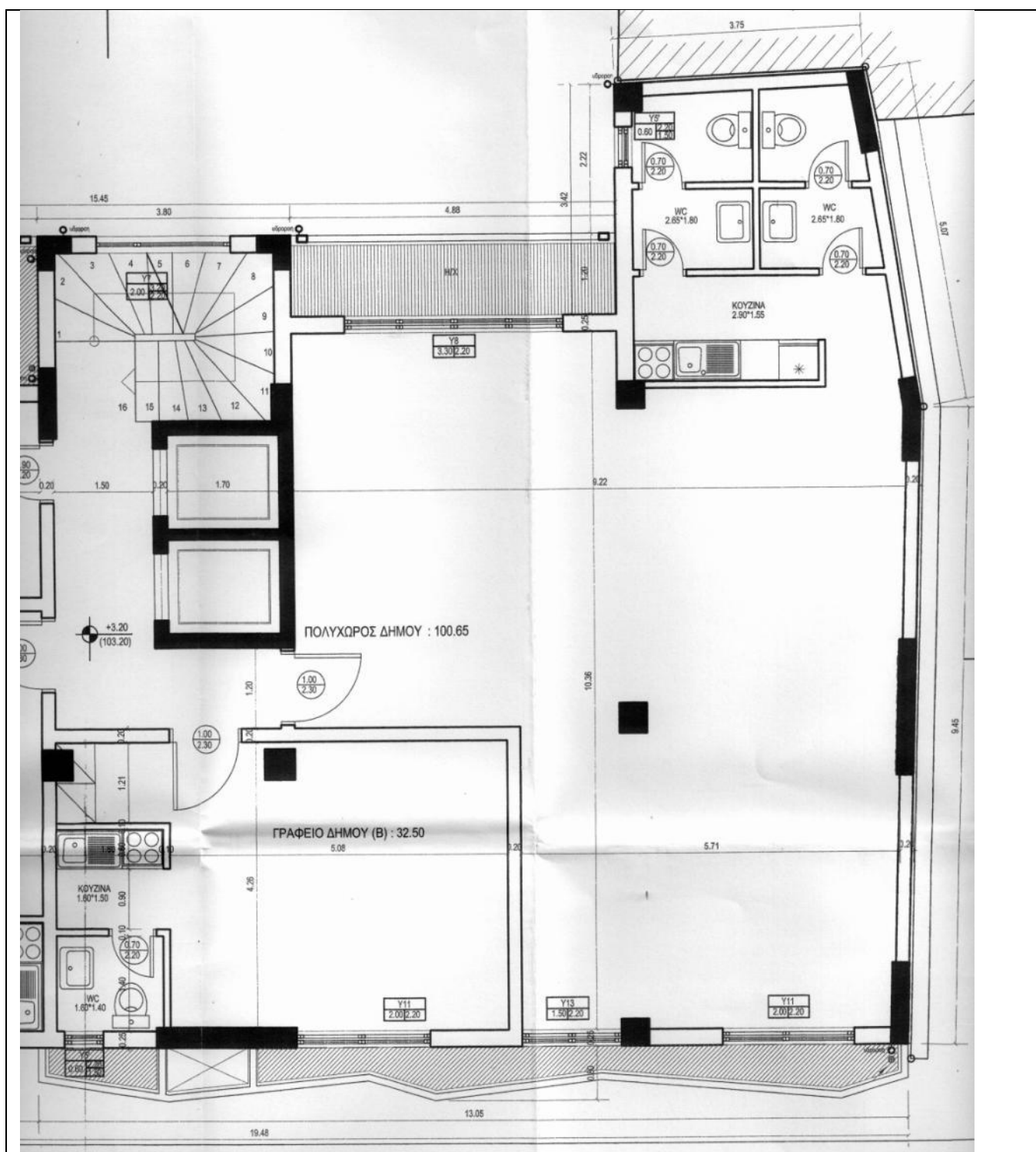
ΚΤ-Α [Β]	262/2009	5	32,50	32,50	31,05	ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΛΟΥΤΡΟ	Θ.ΣΤ.1
ΚΤ-Α [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ]	262/2009	5	100,65	100,65	101,31	ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΔΥΟ ΛΟΥΤΡΑ	Θ.ΣΤ.1



Σχηματική Κάτοψη ιδιοκτησιών [Α] και [Β] βάσει οικοδομικής άδειας

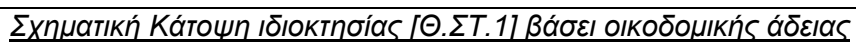
ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.



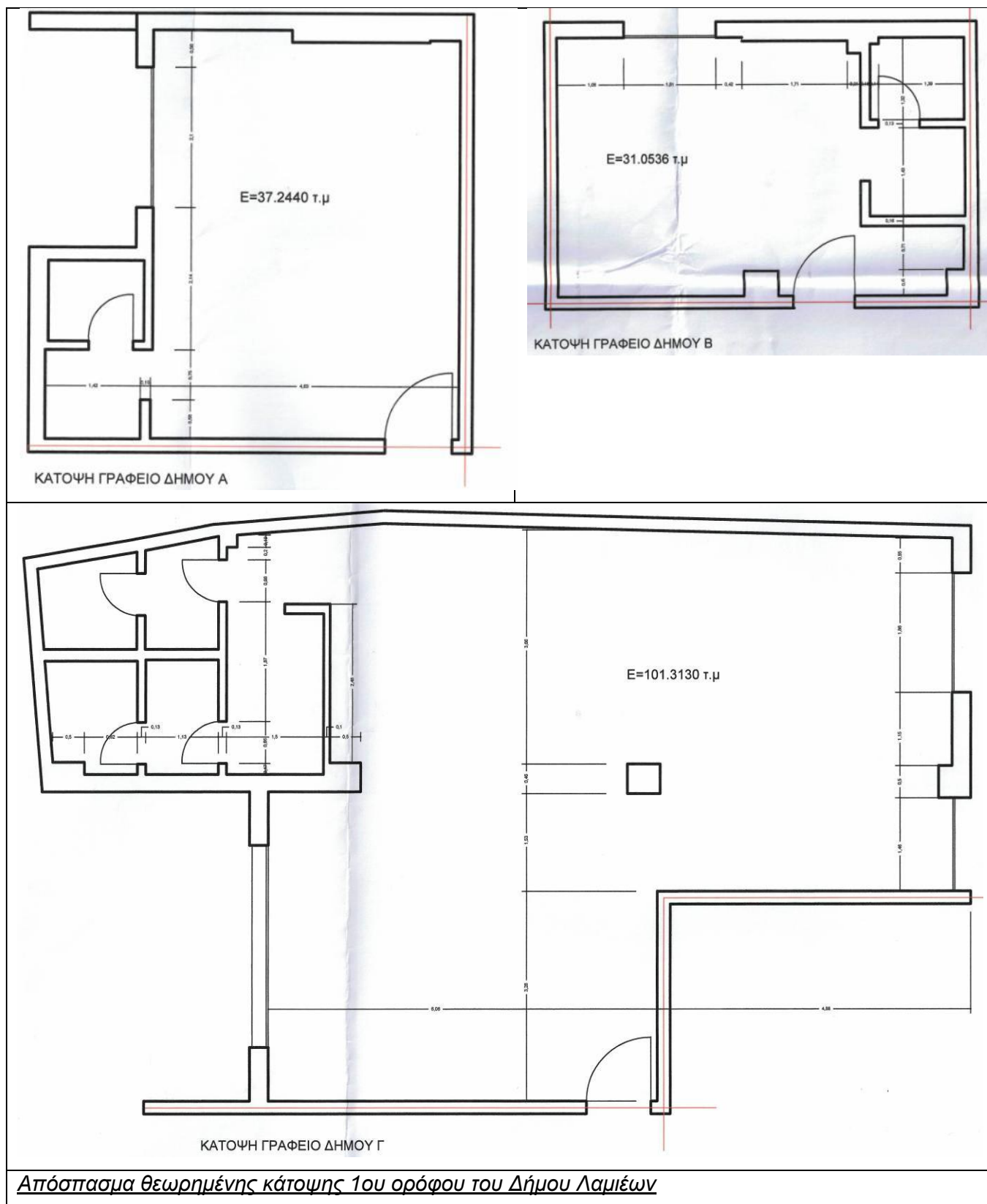
Σχηματική Κάτοψη ιδιοκτησίας [ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ] ή [Γ] βάσει οικοδομικής άδειας

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.



ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.



Τα δάπεδα των γραφείων είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά τζάμια και τα εσωτερικά ξύλινα. Επιπλέον, οι ιδιοκτησίες διαθέτουν αυτόνομη εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης.

Αυθαιρεσίες: δεν προκύπτουν σοβαρές πολεοδομικές υπερβάσεις ως προς την εγκεκριμένη κάτοψη που συνοδεύει την οικοδομική άδεια.

Ο μακροσκοπικός οπτικός πολεοδομικός έλεγχος που διενεργήθηκε κατά την αυτοψία, δεν υποκαθιστά τον πλήρη έλεγχο των διαστάσεων των ιδιοκτησιών και της τοποθέτησης των κτιρίων στο οικόπεδο, γεγονός που απαιτεί λεπτομερή μέτρηση με κατάλληλα τεχνικά όργανα προκειμένου να είναι σε θέση ο αρμόδιος μηχανικός να εκδώσει βεβαίωση του Ν.4178 περί μη ύπαρξης αυθαίρετων κτισμάτων ή μη τακτοποιημένων (με τις ισχύουσες διατάξεις) αυθαιρέτων κατασκευών στην ιδιοκτησία.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες.

Πλεονεκτήματα - ελαττώματα :

- (+) Η κεντρική θέση και η εύκολη πρόσβαση στο εξεταζόμενο ακίνητο
- (+) Πρόσβαση σε υπηρεσίες και υποδομές
- (+) Η ποιότητα κατασκευής και το επίπεδο συντήρησης
- (-) Η στάθμη θορύβου κατά τις ώρες αιχμής
- (-) Η δυσκολία ελεύθερης στάθμευσης

Ποιότητα κατασκευής - συντήρηση : σε πολύ καλό επίπεδο

Εγκαταστάσεις - έργα περιβάλλοντος : ο περιβάλλον χώρος είναι διαμορφωμένος

7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι όροι δόμησης και χρήσεις γης του οικοπέδου διαμορφώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΦΕΚ69/Δ/1964, ΦΕΚ159/Δ/1965 & ΦΕΚ346ΑΑΠ/05.11.2012

- Τομέας Ια, Ζώνη Β
- Αρτιότητα κατά κανόνα: 200μ² / παρέκκλιση 80μ²
- Πρόσωπο κατά κανόνα 10μ / παρέκκλιση 6μ
- Σ.δ.=2,20 βάσει ΦΕΚ346ΑΑΠ/2012
- Κάλυψη: 70%
- Μέγιστο ύψος: κατά ΝΟΚ .

8 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

8.1 Κατάσταση Αγοράς/ Έρευνα Αγοράς

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των ακινήτων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης.

Κατόπιν έρευνας, διαπιστώθηκε ότι η κτηματαγορά στην περιοχή, παρουσιάζει μάλλον πτωτικές παρά σταθεροποιητικές τάσεις.

Η περιοχή παρουσιάζει αμιγώς οικιστική / επαγγελματική χρήση.

Η αγορά έχει «παγώσει» λόγω της οικονομικής κρίσης και των προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο κατασκευαστικός τομέας τα τελευταία χρόνια.

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων προσφερομένων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με τα υπό μελέτη ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

- Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την επιφάνεια, και τη πρόσβαση. Οι ζητούμενες αξίες ήδη έτοιμων επαγγελματικής χρήσης κτιρίων δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές εμπορικές τιμές στις οποίες λαμβάνουν χώρα οι λιγοστές δικαιοππραξίες είναι χαμηλότερες κατά 20% - 25% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

8.2 Συγκριτικά Στοιχεία

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήσαμε συγκεντρώθηκαν τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία μηνιαίων μισθωμάτων επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη περιοχή των εξεταζομένων ακινήτων:

Για το γραφείο [Α]

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΜΗΝΙΑΙΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ					
	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ [Α]	1	2	3	4
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΑΠ'Ο		ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ
Δ/ΝΣΗ		ΑΧΙΛΛΕΩΣ 10	ΑΧΙΛΛΕΩΣ 10	ΔΙΑΚΟΥ 29	ΚΡΙΤΣΑ 4
ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ		250	230	220	200
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠ/ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		250	230	220	200
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		4,17	4,18	4,40	4,00
ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.)	37,24	60,00	55,00	50,00	50,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5	5	3	3
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ/ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2011	2007	2007	2005	1975
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		2	2	3	15
ΠΡΟΣΩΠΟ/ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	-15
ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	10	-15
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	10	0	10
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	2
ΟΡΟΦΟΣ	1ος	2ος	2ος	3ος	ΙΣΟΓΕΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5	-5	-10	5
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		4,66	4,68	4,62	4,03
ΤΕΛΙΚΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ					4,50

Για το γραφείο [B]

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΜΗΝΙΑΙΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ					
	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ [B]	1	2	3	4
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΑΠΟ		ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ
Δ/ΝΣΗ		ΑΧΙΛΛΕΩΣ 10	ΑΧΙΛΛΕΩΣ 10	ΔΙΑΚΟΥ 29	ΚΡΙΤΣΑ 4
ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ		250	230	220	200
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠ/ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		250	230	220	200
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		4,17	4,18	4,40	4,00
ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.)	31,05	60,00	55,00	50,00	50,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	5	5	5
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ/ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2011	2007	2007	2005	1975
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		2	2	3	15
ΠΡΟΣΩΠΟ/ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	-15
ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	10	-15
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	10	0	10
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	2
ΟΡΟΦΟΣ	1ος	2ος	2ος	3ος	ΙΣΟΓΕΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5	-5	-10	5
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		4,89	4,68	4,71	4,11
ΤΕΛΙΚΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ		4,60			

Για το γραφείο [Γ] ή [ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ]

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΜΗΝΙΑΙΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ					
	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ [ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ]	1	2	3	4
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΑΠΟ		ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ
Δ/ΝΣΗ		ΑΧΙΛΛΕΩΣ 10	ΑΧΙΛΛΕΩΣ 10	ΔΙΑΚΟΥ 29	ΚΡΙΤΣΑ 4
ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ		250	230	220	200
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ	ΠΡΑΞΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠ/ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		250	230	220	200
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		4,17	4,18	4,40	4,00
ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.)	101,31	60,00	55,00	50,00	50,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20	-25	-25	-25
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ/ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2011	2007	2007	2005	1975
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		2	2	3	15
ΠΡΟΣΩΠΟ/ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	-15
ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	10	-15
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	10	0	10
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	2
ΟΡΟΦΟΣ	1ος	2ος	2ος	3ος	ΙΣΟΓΕΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5	-5	-10	5
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		3,55	3,34	3,37	2,94
ΤΕΛΙΚΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ					3,30

9 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

9.1.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (DEPRECIATED REPLACEMENT COST)

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 αντικατάστασής του στην κατάσταση στην οποία βρίσκεται. Η μέθοδος αυτή είναι δυνατόν, κατά περίπτωση, να συμπίπτει με την αγοραία αξία του ακινήτου, τις περισσότερες φορές όμως χρήζει προσαρμογής μέσω εφαρμογής επιπλέον συντελεστών εμπορικότητας.

Προσδιορίζεται ως ακολούθως :

- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν ασκεπές (αδόμητο) σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή.
- Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους, το κόστος έκδοσης οικοδομικής άδειας και αμοιβών, το σύνολο των συνήθων εγκαταστάσεων (πχ. ανελκυστήρες, πυρόσβεση, κλιματισμός κ.λ.π)
- Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα.
- Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εξεύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.

Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

9.1.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (COMPARATIVE METHOD)

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κ.λπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν

με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

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
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων “πανομοιότυπων” ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατόπιν των προαναφερθέντων, η μισθωτική αξία των εκτιμώμενων γραφείων υπολογίζεται ως ακολούθως:

Ιδιοκτησία	Χρήση	Όροφος	Εμβαδό (μ2)	Μισθωτική Αξία €/μ2/μήνα	Ενδεικτικό Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Παραρτή ματα
ΚΤ-Α [Α]	Γραφείο	1ος	37,24	4,50	168	Θ.ΣΤ.1
ΚΤ-Α [Β]	Γραφείο	1ος	31,05	4,60	143	Θ.ΣΤ.1
ΚΤ-Α [Γ]	Γραφείο	1ος	101,31	3,30	335	Θ.ΣΤ.1

Σε περίπτωση που η εκμίσθωση αφορά το σύνολο των ιδιοκτησιών σε μία πράξη μίσθωσης, θεωρείται εύλογη μια απομείωση του συνολικού μισθώματος κατά **20-25%**, ήτοι περίπου 500€/μήνα.

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ [Α], [Β] & [Γ]

500 €/μήνα

(Πεντακόσια Ευρώ ανά μήνα)

Ο Συντάξας Πιστοποιημένος Εκτιμητής



ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ : ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΑΠΟ ΟΔΟ ΑΧΙΛΛΕΩΣ



ΑΠΟΨΗ Θ.ΣΤ.1



ΑΠΟΨΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Α]



ΑΠΟΨΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Α]



ΚΟΥΖΙΝΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Α]



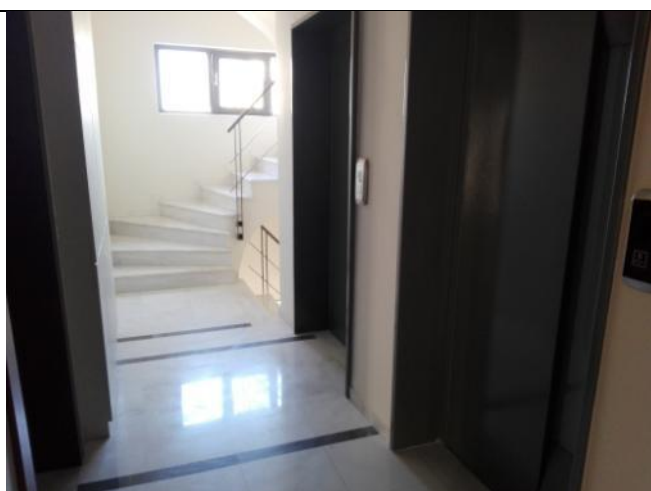
ΛΟΥΤΡΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Α]

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.



Η/Χ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Α]



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ



ΑΠΟΨΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ]



ΑΠΟΨΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ]



ΑΠΟΨΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ]

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.



ΚΟΥΖΙΝΑ [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ]



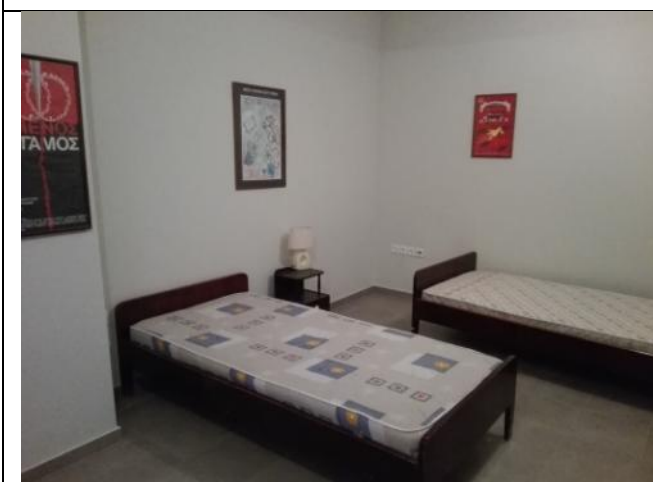
ΛΟΥΤΡΟ [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ]



ΛΟΥΤΡΟ [Γ] [ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ]



ΕΞΩΣΤΕΣ ΠΡΟΣ ΟΔΟ ΑΧΙΛΛΕΩΣ



ΑΠΟΨΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Β]



ΚΟΥΖΙΝΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [Β]

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., ΜΒΑ, REV
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ Α.Μ.319 ΤΟΥ ΥΠ.ΟΙΚ.



ΛΟΥΤΡΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ [B]



ΕΞΩΣΤΗΣ ΠΡΟΣ ΟΔΟ ΑΧΙΛΛΕΩΣ