

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

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

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ – ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΑΘΗΝΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ

Υπόψη:

κου Μωραΐτη Κωνσταντίνου

Λαμία , 12.11.2015

ΘΕΜΑ:

Εκτίμηση αγοραίας αξίας των αγροτεμαχίων συνολικού εμβαδού 243στρ. στην κτηματική περιφέρεια Τ.Κ. Φραντζή της Δ.Ε. Λαμίας του Δήμου Λαμιέων στο Νομό Φθιώτιδας με σκοπό την εκμίσθωση.

Ανταποκρινόμενοι στην από **16.10.2015** εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία την **17.10.2015** για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας αγροτεμαχίων με χαρτογραφικά υπό στοιχεία **362-302-0610, 361-301-7778 & 361-301-9392** και τα οποία ευρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια Τ.Κ. Φραντζή της Δ.Ε. Λαμίας 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 Αγοραία Αξία & Μισθωτική Αξία των ακινήτων ανέρχεται σε:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
€ 462.000
(Τετρακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες Ευρώ)
ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
€/έτος 10.300
(Δέκα χιλιάδες τριακόσια Ευρώ)

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	9
8	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	9
9	ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	11
10	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	13

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	12 Νοεμβρίου 2015
ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ	ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ – ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΑΘΗΝΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ
ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	Τρία συνεχόμενα αγροτεμάχια με χαρτογραφικά ΟΣΔΕ υπό στοιχεία 362-302-0610, 361-301-7778 & 361-301-9392 και τα οποία ευρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια Τ.Κ. Φραντζή της Δ.Ε. Λαμίας του Δήμου Λαμιέων στο Νομό Φθιώτιδας.
ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της εμπορικής αξίας με σκοπό την εκμίσθωση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20 Οκτωβρίου 2015
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 **16.10.2015**. Επιβεβαιώνουμε ότι πραγματοποιήσαμε επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο στις **17.10.201** 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 εγγράφου από τον ΟΣΔΕ.
- Φωτοαντίγραφο της έκθεσης επιτροπής της Κτηματικής Υπηρεσίας και της Δ.Ο.Υ. Λαμίας που συντάχθηκε την 16.04.2008
- Φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμ. 29211/26.05.2015 εγγράφου του Δήμου Λαμιέων προς την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου.
- Φωτοαντίγραφο δήλωσης στοιχείων ακινήτων του Δήμου Λαμιέων (Ε9) που αφορά τα εν' λόγω γεωτεμάχια
- Αεροφωτογραφίες του ΟΣΔΕ.

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα εκτιμώμενα γεωτεμάχια ευρίσκονται στην περιοχή της γέφυρας Σανιδά, στην κτηματική περιφέρεια Τ.Κ. Φραντζή της Δ.Ε. Λαμίας του Δήμου Λαμιέων στο Νομό Φθιώτιδας.

Η γενική θέση των ακινήτων μπορεί να καθοριστεί και από την www.ktimatologio.gr ως παρακάτω:

	ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΟΣΔΕ	ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡ)	Χ	Ψ
1	362-302-0610	117,40	362.080	4.302.130
2	361-301-7778	35,10	361.830	4.301.785
3	361-301-9392	90,50	361.940	4.301.910

Η δόμηση στην περιοχή του ακινήτου είναι αραιή έως ανύπαρκτη, ενώ όπου υφίσταται, συνίσταται από χαμηλά επί το πλείστον κτίρια αγροτικών αποθηκών και επαγγελματικής χρήσης.

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα έγγραφα, πρόκειται για τρία συνεχόμενα αγροτεμάχια ιδιοκτησίας του Δήμου Λαμιέων-Κληροδότημα Αθηνάς Δημητριάδου, τα όρια των οποίων καθορίζονται με αγροτικές οδούς και σούδες.

Διαθέτουν τυχαίο – ακανόνιστο σχήμα και είναι πρακτικώς επίπεδα.

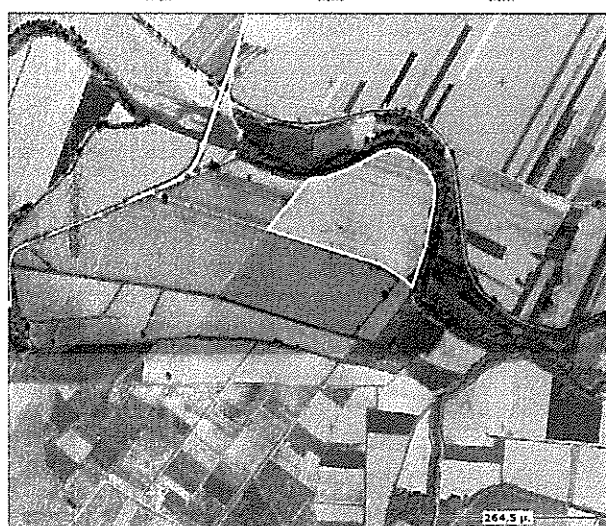
Τα αγροτεμάχια υπό στοιχεία 362-302-0610 & 361-301-9392 συνορεύουν βορείως προς τον Σπερχειό ποταμό από τον οποίο και αρδεύονται με άντληση.

Κατά τη διενέργεια της αυτοψίας διαπιστώθηκε ταύτιση (θέση, προσανατολισμός, πλευρικές διαστάσεις και εμβαδό) σε γενικές γραμμές των επιθεωρηθέντων γεωτεμαχίων με τα αγροτεμάχια που περιγράφονται στα συνημμένα έγγραφα (πίνακες, αεροφωτογραφίες) του ΟΣΔΕ.

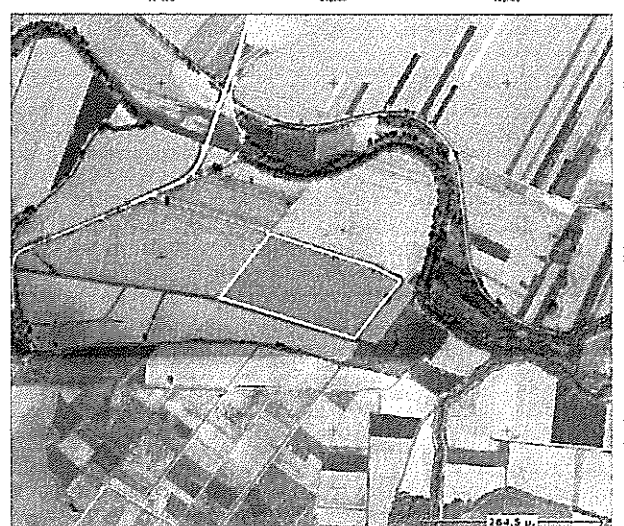
ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

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

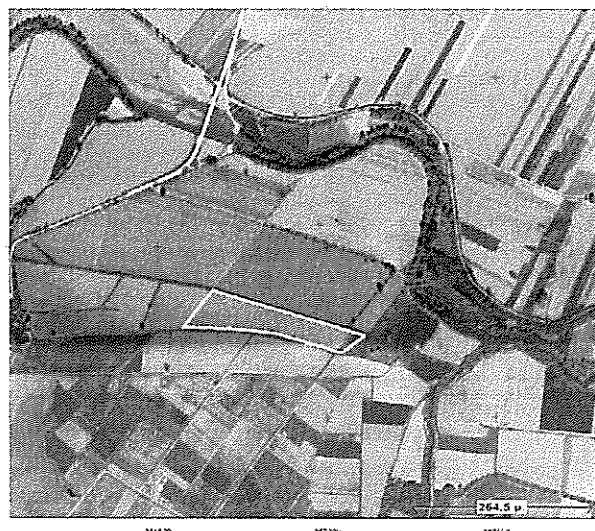
	ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΟΣΔΕ	ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡ)	ΕΜΒΑΔΟ βάσει Ε9 (ΣΤΡ)	ΓΕΩΤΡΗΣΗ	ΑΡΔΕΥΣΙΜΟ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙ ΜΟΤΗΤΑ	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ NATURA 2000
1	362-302-0610	117,40	116,10	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΑΡΤΙΟ	ΝΑΙ	ΤΜΗΜΑ ΕΝΤΟΣ
2	361-301-7778	35,10	37,10	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΑΡΤΙΟ	ΝΑΙ	ΕΚΤΟΣ
3	361-301-9392	90,50	87,00	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΑΡΤΙΟ	ΝΑΙ	ΕΚΤΟΣ



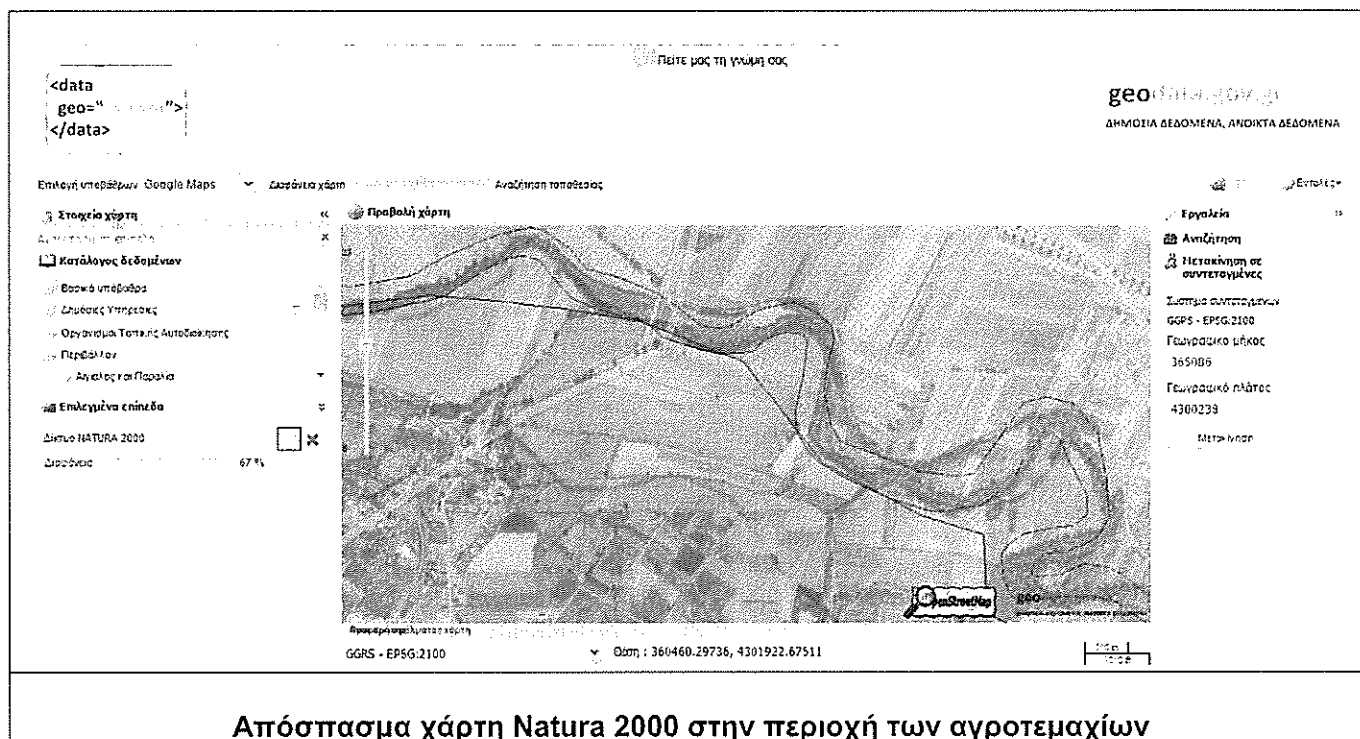
Γεωτεμάχιο «1» 362-302-0610



Γεωτεμάχιο «3» 361-301-9392



Γεωτεμάχιο «2» 361-301-7778



6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Δεν επιθεωρήθηκαν κτίσματα εντός των γεωτεμαχίων κατά τη διενέργεια της αυτοψίας.

Αυθαιρεσίες: -

Πλεονεκτήματα - ελαττώματα : Πρόκειται για ενοποιημένη αγροτική έκταση, με άμεση πρόσβαση από την επαρχιακή οδό Λαμίας – Γοργοποτάμου και με δυνατότητα άρδευσης από τον παρακείμενο Σπερχειό ποταμό. Βασικό μειονέκτημα αποτελεί το γεγονός ότι για χρονική περίοδο 3-4 μηνών κάθε έτος, τα αγροτεμάχια υπό στοιχεία «2» και «3» υφίστανται την υπερχειλίση του παρακείμενου ποταμού με αποτέλεσμα να «πνίγονται».

Ποιότητα κατασκευής - συντήρηση : -

Εγκαταστάσεις - έργα περιβάλλοντος : ο περιβάλλον χώρος είναι αδιαμόρφωτος

7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Τα γεωτεμάχια βρίσκονται σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, στην κτηματική περιφέρεια του Τ.Κ. Φραντζή του Δήμου Λαμίας.

Πρόκειται για αχαρακτήριστη περιοχή βάσει του ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Λαμιέων (ΦΕΚ346ΑΑΠ-05.11.2012).

Ευρίσκεται τμηματικά εντός της ζώνης προστασίας Natura 2000.

Είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα σύμφωνα με τις διατάξεις του:

ΦΕΚ 270/Δ/31.05.1985 & ΦΕΚ60/Α/31.03.2011

Με βάση το προσκομισθέν διάγραμμα κάλυψης οι γενικοί όροι δόμησης αγροτικών εγκαταστάσεων είναι οι εξής:

Συντελεστής Δόμησης: 0,20

Συντελεστής Κάλυψης: 10%

Ύψος: 7,50μ

Αρτιότητα: 4.000μ² / 10.000μ² για τα γήπεδα στην εντός Natura2000 ζώνη

Πλάγιες αποστάσεις: 15μ

Πρόσωπο: 45μ σε επαρχιακή οδό ή 25μ σε άλλη αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό

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 αγροτική χρήση με διάσπαρτα χαμηλά κτίρια αγροτικών αποθηκών.

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 δικαιοπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 30% - 35% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

8.2 Συγκριτικά Στοιχεία

Σύμφωνα με την έρευνα που πραγματοποιήσαμε συγκεντρώθηκαν τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία:

Για το οικόπεδο :

- Κτηματική περιφέρεια Δ.Δ. Δαμάστας, εσωτερικό αγροτεμάχιο επιφάνειας 20.000μ² άρτιο και οικοδομήσιμο, πωλήθηκε πρόσφατα προς €55.000 (2,8€/μ²). Η ιδιαιτερότητα της συγκεκριμένης αγοραπωλησίας έγκειται στο ότι ο αγοραστής ήταν ήδη όμορος ιδιοκτήτης.
- Κτηματική περιφέρεια Δ.Δ. Μοσχοχωρίου, εσωτερικό αγροτεμάχιο επιφάνειας 10.000μ², άρτιο και οικοδομήσιμο, πωλήθηκε προς €25.000 (2,5€/μ²)
- Κτηματική περιφέρεια Δ.Δ. Μοσχοχωρίου, πωλείται αγροτεμάχιο με επιφάνεια 4.800μ² με πρόσοψη σε αγροτική οδό, εκτός σχεδίου, αρδεύσιμο, προς 9.000 ευρώ (1,90€/μ²).
- Κτηματική περιφέρεια Δ.Δ. Ηρακλείας, πωλείται αγροτεμάχιο με επιφάνειας 5.000μ² με πρόσοψη σε δημοτική οδό, εκτός σχεδίου, αρδεύσιμο, προς 35.000 ευρώ (7€/μ²).
- Κτηματική περιφέρεια Τ.Κ. Φραντζή, πωλήθηκε πρόσφατα αγροτεμάχιο εμβαδού 100.000μ² προς 200.000€ (2,00€/μ²) και στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Τα ετήσια μισθώματα εξαρτώνται κυρίως από την παραγωγικότητα του αγροτεμαχίου και κυμαίνονται περί τα 60€/στρέμμα στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ.Μοσχοχωρίου και περί τα 50€/στρέμμα στην κτηματική περιφέρεια Τ.Κ. Φραντζή

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία αποτελούν ζητούμενες τιμές αγροτικής γης, οι οποίες θα πρέπει να απομειωθούν κατά ποσοστό 15%-20% για να προσεγγίσουν τις αγοραίες αξίες.

Συνεπώς η μέση αγοραία αξία 1,90€/μ² θεωρείται εφικτή για ασκεπές αρδευόμενο αγροτεμάχιο, ανάλογων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

Με δεδομένο ότι το αγροτεμάχιο που υφίσταται την υπερχειλίση του ποταμού παραμένει αδρανές για 3~4 μήνες σε ετήσια βάση, το ετήσιο μίσθωμά του θα υφίσταται εύλογη απομείωση κατά 25~30%.

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 ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατόπιν των προαναφερθέντων, η αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου (τρία συνεχόμενα γεωτεμάχια) υπολογίζεται ως ακολούθως:

	ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΟΣΔΕ	ΕΜΒΑΔΟ (ΣΤΡ)	€/στρέμμα	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΜΙΣΘΩΜΑ €/στρ/έτος	ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ
1	362-302-0610	117,40	2.000	235.000€	50	5.900€	2,5%
2	361-301-7778	35,10	1.800	64.000€	35	1.250€	2%
3	361-301-9392	90,50	1.800	163.000€	35	3.150€	2%
	ΣΥΝΟΛΑ	243,00	1.900	462.000€	42,40	10.300€	2,25%

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 462.000

(Τετρακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες Ευρώ)

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

€/έτος 10.300

(Δέκα χιλιάδες τριακόσια Ευρώ)

Ο Συντάξας Πιστοποιημένος Εκτιμητής



ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΧΑΡΙΣΗΣ

Πολιτικός Μηχανικός, NTUA, MBA, REV

Expert Valuer in Property

Μέλος Τ.Ε.Ε. Α.Μ. 81220

Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών Α.Μ. 319

Αχιλλέως 10 Λαμία - τηλ: 22310 24974 - κιν: 6974122096

email: jxarisis@gmail.com