

# ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

---

Πρότυπες εκθέσεις εκτιμήσεων αξίας  
περιουσιακού στοιχείου  
σύμφωνα με τις προδιαγραφές των  
Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2012)

---

---

**Επιστημονική Ομάδα:** Αδαμοπούλου Ελένη, Αυγερόπουλος Αθανάσιος,  
Θεοδώρου Στυλιανός, Λαμπρόπουλος Αναστάσιος,  
Λιάκου Μαρία, Οικονομόπουλος Αντώνιος,  
Παπαδόπουλος Φρίξος, Πετρόγιαννης Αθανάσιος,  
Πλιάτσικα Ειρήνη, Σταυρόπουλος Κωνσταντίνος,  
Στεφανής Ευάγγελος, Στρίγγλος Κωνσταντίνος,  
Φιλιππακοπούλου Μαρία

---

Το Δ.Σ. του Σ.ΕΚ.Ε.  
ευχαριστεί ιδιαίτερα όλα τα μέλη της Ομάδας Εργασίας για  
την προσφορά τους στο Σύλλογο και τα μέλη του.

## ΤΙΤΛΟΣ

- ✓ Είδος Εκτίμησης (Βάση εκτίμησης)
- ✓ Σύντομη περιγραφή εκτιμώμενου (είδος περιουσιακού στοιχείου / διεύθυνση)
- ✓ Φωτογραφία
- ✓ Εκτιμητής
- ✓ Ημερομηνία εκτίμησης

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ (EVS5 3.3)

- ✓ Πλήρης Διεύθυνση
- ✓ Περιουσιακό Στοιχείο (είδος / εκτιμώμενο εμπράγματο δικαίωμα)
- ✓ Πελάτης - Εντολέας
- ✓ Ημερομηνία ανάθεσης εκτίμησης
- ✓ Ημερομηνία Αυτοψίας
- ✓ Ημερομηνία Εκτίμησης
- ✓ Σκοπός εκτίμησης
- ✓ Αξία
- ✓ Δήλωση συμμόρφωσης ή μη με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS3)
- ✓ Εκτιμητής – Πιστοποίηση - Υπογραφή

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΕΚΘΕΣΗ

- ✓ ΕΝΤΟΛΕΑΣ
- ✓ ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πχ. αγοραπωλησία ακινήτου, μίσθωση ακινήτου, τραπεζική χρήση, απλή ενημέρωση, δικαστική χρήση

✓ **ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Αναφέρεται η βάση ή βάσεις της εκτίμησης και δίνεται ο ορισμός αυτής (EVS1 / EVS2)

✓ **ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ**

Αναφέρονται οι μεθοδολογίες που εφαρμόζονται και δίνεται ο ορισμός της κάθε μεθοδολογίας.

## ΑΥΤΟΨΙΑ (EVS4 6.2 - 6.4)

- ✓ Ημερομηνία αυτοψίας (EVS1 5.6.3)
- ✓ Συμμετέχοντες
- ✓ Είδος αυτοψίας
- ✓ Ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης
- ✓ Χρονική ισχύς έκθεσης εκτίμησης

## ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Αναφέρονται τα προσκομισθέντα στοιχεία, στα οποία στηρίχτηκε η έκθεση. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Τίτλοι
- Στέλεχος / Σχέδια οικοδομικής αδειας
- Βεβαίωση νομιμότητας
- Απόσπασμα Κτηματολογίου
- Μισθωτικές δεσμεύσεις
- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- Π.Ε.Α.

## ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (EVS4 5.2 / EVS5 4.2.3)

Συνοπτική περιγραφή της περιοχής, του οικοπέδου και του μείζονος ακινήτου.

### Ιδιοκτησιακό καθεστώς

- Τρόπος κτήσης
- Εμπράγματα δικαιώματα

### Γενική περιγραφή περιοχής

- Επικρατούσα Χρήση Γης
- Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης
- Υπηρεσίες / Υποδομές
- Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά περιοχής (πράσινο, κάλλος, ομορφιές)
- Εκτίμηση κλιματικών συνθηκών με βάση το υψόμετρο
- Περιβαλλοντική αξιολόγηση της περιοχής (δεσμεύσεις, περιορισμοί)
- Δημογραφικά στοιχεία
- Κοινωνική διαστρωμάτωση

### Γενική περιγραφή ακινήτου

Περιγράφεται το οικόπεδο και το μείζον κτίριο.

### Περιγραφή οικοπέδου / όροι δόμησης

- Μέγεθος
- Ισχύοντες όροι δόμησης
- Αρτιότητα, πρόσοψη, προσανατολισμός, σχήμα
- Κλίσεις, περίφραξη, ταύτιση με τίτλο (όρια, διαστάσεις, θέση), ύπαρξη δένδρων, ειδικές κατασκευές & διαμορφώσεις (π.χ. πισίνα, σπίτι φύλακα, δεξαμενές, πέργκολες κλπ), δουλείες διέλευσης, χαρακτηρισμός δρόμων, όμορες χρήσεις, υπόλοιπο σ.δ. κλπ.
- Θέση ακινήτου
  - Χωροθέτηση ακινήτου συγκριτικά με τα άλλα ακίνητα
  - Απόσταση από το κέντρο
- Απόσταση από πόλο έλξης (Απόσταση από ΜΜΜ, ειδικά ΜΕΤΡΟ, Αττική Οδό κλπ, εντός ή εκτός δακτυλίου)
- Χαρακτηριστικά μείζονος ακινήτου
  - Ονομασία
  - Όροφοι
  - Επιφάνεια
- Κατασκευαστικά στοιχεία μείζονος κτιρίου
- Γενική εικόνα ακινήτου (καλή / μέτρια / κακή)

## ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- Αναλυτική περιγραφή των χώρων του εκτιμώμενου σε 3 «ενότητες»
  - ✓ Νομική κατάσταση σύμφωνα με τίτλο ιδιοκτησίας, περιγραφή ακινήτου όπως «διαβάζεται» στον τίτλο.
  - ✓ Πολεοδομική κατάσταση σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας με αναφορά στους όρους δόμησης κατά το χρόνο αδειοδότησης

- ✓ Πραγματική κατάσταση σύμφωνα με αυτοψία
  - Επιφάνεια, όροφος, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, όγκοι, ύψη, όρια, κλπ
  - Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, τμήματα κτιρίου (σε όγκους σε στάθμες κλπ), πρόσθετες κατασκευές κι εξοπλισμός
  - Ποιοτικοί παράγοντες: Ποιότητα κατασκευής
  - Σημερινή χρήση και λειτουργικά στοιχεία (είσοδος και πρόσβαση, λειτουργική συνένωση εσωτερικά κλπ)
  - Στοιχεία περιβάλλοντος χώρου
- ✓ Σχολιασμός για τυχόν διαφοροποίηση μεταξύ νομικής, πολεοδομικής και πραγματικής κατάστασης.
- ✓ Σχολιασμός πολεοδομικής νομιμότητας, αναλυτική περιγραφή τυχόν αυθαιρεσιών και τρόπων αποκατάστασης (νομιμοποίηση-τακτοποίηση-κατεδάφιση)
- **Κατασκευαστικά στοιχεία**
  - Παροχή πληροφοριών για τα εξής στοιχεία: Φέρων οργανισμός, κάθετες τοιχοποιίες, επικάλυψη δώματος, θερμομόνωση, δάπεδα, εξωτερικά κουφώματα, εξώθυρα, εσωτερικά κουφώματα, ψευδοροφές, είδος και τύπος θέρμανσης, συνδέσεις με δίκτυα, περιβάλλον χώρος, βαθμός αποπεράτωσης εκτιμώμενου και κτιρίου συνολικά, ανελκυστήρας κλπ
  - Ειδικές κατασκευές (οικοδομικά και ΗΜ), ενεργειακή κλάση, πρόσφατη ανακατασκευή (πλήρης) ανακαίνιση (μερική χωρίς φο)
  - ενεργειακή κλάση, ελεύθερο ύψος, μήκος πρόσοψης (κυρίως για επαγγελματικά)
- **Κατάσταση ακινήτου**
  - Σχολιασμός ποιότητας κατασκευής και βαθμού συντήρησης σε σχέση με το μέσο όρο αντίστοιχων κατασκευών
  - Συνήθεις φθορές και έκτακτες ζημιές
  - Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

## **ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (EVS4 5.2 / EVS5 4.2.3)**

### **Ανάλυση της Αγοράς (γενικά)**

- **Τάση Εθνικής Οικονομίας (Τα στοιχεία αυτά μπορούν να βρεθούν από την ΕΛ.ΣΤΑΤ)**

 Οικονομική πολιτική κεντρικής κυβέρνησης

- ✓ Πληθωρισμός
  - ✓ Φορολογία (φυσικών προσώπων και επιχειρήσεων)
  - ✚ Οικονομική σταθερότητα
  - ✚ Προοπτικές εθνικής οικονομίας
  - ✚ Παρακολούθηση εξέλιξης βασικών δεικτών
    - ✓ Βιομηχανική παραγωγή
    - ✓ Λιανικές πωλήσεις
    - ✓ Καταναλωτική εμπιστοσύνη
    - ✓ Καταθέσεις
    - ✓ Οικοδομική δραστηριότητα (αριθμός εκδοθεισών αδειών)
    - ✓ Κατασκευαστικό κόστος
      - Κόστος υλικών, ενέργειας
      - Εργατικό κόστος (προσφορά προσωπικού σε συνδυασμό με ασφαλιστικό κόστος)
  - ✓ Απόθεμα ακινήτων
    - Προς πώληση (γενικά και συγκριτικά με εκτιμώμενο)
    - Προς μίσθωση (γενικά και συγκριτικά με εκτιμώμενο)
  - ✚ Απασχόληση
    - ✓ Υπάρχον επίπεδο
    - ✓ Τάση
  - ✚ Δημογραφικές τάσεις
  - ✚ Διαθέσιμο εισόδημα (τάση γενικά)
- **Τάση αγοράς ακινήτων (Τα στοιχεία αυτά μπορούν να βρεθούν από ΕΛ.ΣΤΑΤ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ, από τακτικές μελέτες Επιμελητηρίων (π.χ. Εμπορικού, Ξενοδοχειακού, κλπ), από διάφορες ανακοινώσεις (σύλλογος μεσιτών, συμβολαιογράφων), από διάφορες δημοσιεύσεις)**
- ✚ Η ρευστότητα στην αγοράς
    - ✓ Επενδύσεις (εγχώρια και ξένα κεφάλαια)
    - ✓ Δανειοδότηση τραπεζών
  - ✚ Φορολογική πολιτική επί των ακινήτων
    - ✓ Κίνητρα για επενδύσεις στα ακίνητα
  - ✚ Η σταθερότητα της αγοράς
    - ✓ Μακροχρόνια σταθερότητα
    - ✓ Ασταθής, ευμετάβλητη, (μείωση πράξεων)
  - ✚ Φάση οικονομικού κύκλου αγοράς
  - ✚ Προοπτική αγοράς – προσφορά και ζήτηση (σε συνδυασμό με τα παραπάνω)

#### **Ανάλυση της Αγοράς (ειδικά – περιοχή εκτιμώμενου ακινήτου)**

- **Χαρακτηριστικά των ακινήτων της περιοχής**
  - ✚ Εν συντομία παρουσίαση των χαρακτηριστικών της περιοχής του εκτιμώμενου τα οποία επηρεάζουν τις αξίες (αναζήτηση στοιχείων από τη **Γενική περιγραφή ακινήτου**)
  - ✚ Επενδυτικός προορισμός;

- **Ζήτηση**
  - ✚ Προτιμήσεις αγοραστικού κοινού
  - ✚ Η κατηγορία των εν δυνάμει αγοραστών (ξένοι, ντόπιοι)
  - ✚ Ζητούμενες τιμές σε σχέση με το προσφερόμενο προϊόν
  - ✚ Διαθέσιμο ποσό επένδυσης
- **Προσφορά**
  - ✚ Είδος ακινήτων
  - ✚ Διαθεσιμότητα ακινήτων (γης και κτισμάτων)
  - ✚ Ποιότητα κατασκευής
  - ✚ Προφίλ (κοινωνικό – οικονομικό) ιδιοκτητών
- **Τιμές**
  - ✚ Οι τιμές αφορούν πράξεις αγοραπωλησίας ή ζητούμενες τιμές και προέρχονται από τις εξής πηγές πληροφοριών:
    - Στοιχεία από αγγελίες και από επιτόπια έρευνα
    - ✓ Ζητούμενες τιμές νεόδμητων ακινήτων (πώληση και μίσθωση)
    - ✓ Ζητούμενες τιμές ακινήτων τυπικής παλαιότητας (πώληση και μίσθωση)
    - ✓ Εύρος ζητούμενων τιμών
    - (Στοιχεία από επαφές με παίκτες της αγοράς, μεσίτες, πωλητές, κατασκευαστές, συμβολαιογράφους)
    - ✓ Πρόσφατες πράξεις και αξιολόγηση τους
    - ✓ Εύλογες ζητούμενες τιμές (από τις οποίες θα επιλεχθούν τα συγκριτικά στοιχεία)
    - ✓ Διαπραγματευτικά περιθώρια
    - ✓ Εκτίμηση χρόνου ρευστοποίησης
    - ✓ Εκτίμηση χρόνου κενότητας για μισθώσεις
    - ✓ Πού επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των δυνητικών αγοραστών – μισθωτών
    - ✓ Λοιπά χαρακτηριστικά που επηρεάζουν τις αξίες (πχ κεραιές υψηλής τάσεως, μετρό)
    - ✓ Προσδιορισμός εύρους αγοραίων τιμών
    - (Στοιχεία από δημοσιεύσεις για επαγγελματικά ακίνητα)
    - ✓ Συντελεστές κεφαλαιοποίησης
- **Συμπεράσματα** (εύρος τιμών και λοιποί δείκτες για τους υπολογισμούς της αξίας)

## **ΑΞΙΑ**

- ✓ Έρευνα αγοράς (καταγραφή στοιχείων)
- ✓ Επεξεργασία
- ✓ Αναγωγές
- ✓ Υπολογισμός Αξίας

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

- ✓ Πλεονεκτήματα
- ✓ Μειονεκτήματα
- ✓ Ευκαιρίες
- ✓ Κίνδυνοι
- ✓ της αγοράς της ευρύτερης περιοχής και του εκτιμωμένου.

### ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ (EVS4 5.9 / EVS5 4.2.5)

- Γενική παραδοχή : το γεγονός ή η συνθήκη που επηρεάζει το πάγιο στοιχείο αλλά ο ίδιος δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να διαπιστώσει.
- Ειδική παραδοχή : το γεγονός ή η κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία εκτίμησης.

**Ο εκτιμητής αποδέχεται τις παραδοχές κατόπιν σχετικής εντολής και οφείλει να τις αναγράφει στους δεσμευτικούς όρους.**

Η εντολή εκτίμησης ίσως απαιτεί από τον εκτιμητή να προβεί σε παραδοχές, για παράδειγμα, σχετικά με τον χρόνο που χρειάζεται για τη διαδικασία αγοραπωλησίας σε ένα περιβάλλον εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης. Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να κάνει κάποιες παραδοχές για να ολοκληρώσει αποτελεσματικά την εκτίμηση, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών. Σε κάθε περίπτωση, οι παραδοχές πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια. Ο εκτιμητής προβαίνει σε μια παραδοχή κατά την οποία υποθέτει (ή εντέλλεται να υποθέσει) κάτι αναφορικά με ένα θέμα που δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να εξακριβώσει.

**Οι επιφυλάξεις - παραδοχές μπορεί να σχετίζονται με:**

- την αξιοπιστία της εκτίμησης
- την εμπιστευτικότητα της εκτίμησης
- τη δυνατότητα χρήσης - δημοσίευσης της εκτίμησης

**Μπορεί να οφείλονται σε:**

- έλλειψη στοιχείων περιγραφής ή/και τεκμηρίωσης
- αβεβαιότητα εγκυρότητας στοιχείων (πχ: μη θεωρημένα σχέδια, προβληματικοί τίτλοι, μη σύνομες οικοδομικές άδειες)
- μη πραγματοποίηση αυτοψίας ή πραγματοποίηση εξωτερικής αυτοψίας
- μη δυνατότητα εντοπισμού του ακινήτου
- μη ταύτιση αυτοψίας με τίτλο / άδεια / προηγούμενη εκτίμηση
- μη πραγματοποίηση μετρήσεων



- έλλειψη διαθέσιμων πληροφοριών αγοράς
- αξιοπιστία συγκριτικών στοιχείων
- αδυναμία εφαρμογής βέλτιστης μεθοδολογίας εκτίμησης

#### **Μπορεί να αφορούν:**

- στη θέση του ακινήτου (όπως μη εντοπισμός, εντοπισμός σε άλλη θέση / διεύθυνση)
- στα χαρακτηριστικά της περιοχής (όπως πολεοδομικές ζώνες, χρήσεις γης, όροι δόμησης, δεσμεύσεις: αρχαιολογικά / δασικά / αιγιαλός κλπ, περιβαλλοντικά προβλήματα)
- στα νομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (όπως είδος ακινήτου / δικαιώματος, τρόπος κτήσης, ασυνέχεια τίτλων, εγκυρότητα τίτλων, ιδιοκτησιακό καθεστώς, συνιδιοκτησία, χώροι αποκλειστικής χρήσης, δουλείες, βάρη, υποθήκες)
- στα γενικά τεχνικά χαρακτηριστικά του γεωτεμαχίου (θέση και προσανατολισμός, γεωμετρικά χαρακτηριστικά, όροι και περιορισμοί δόμησης, αρτιότητα / οικοδομησιμότητα, ρυμοτόμηση, οφειλή εισφοράς σε γη, δυνατότητα κατάτμησης ή συνένωσης, αμφισβητήσεις ορίων)
- στα ειδικά χαρακτηριστικά του γεωτεμαχίου (γεωτεχνικά προβλήματα, περιβαλλοντικά)
- στα τεχνικά χαρακτηριστικά του μείζονος ακινήτου (περιγραφή, θέση & διασπορά κτιρίων, έτος κατασκευής, ποιότητα κατασκευής, στατική επάρκεια, μονώσεις, λειτουργία παροχών, περιβάλλον χώρος)
- στα τεχνικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου (περίγραμμα & γεωμετρικά χαρακτηριστικά, χρήση, εσωτερική διαρρύθμιση, συντήρηση, έτος και έκταση πιθανής ανακαίνισης, εξοπλισμός, αυθαιρεσίες και τακτοποιήσεις)
- στα οικονομικά & λειτουργικά στοιχεία του ακινήτου (δαπάνες, φόροι, αδειοδοτήσεις)
- στις πολεοδομικές / χωροταξικές / κτιριοδομικές προοπτικές της περιοχής και στη δυνατότητα μελλοντικής αξιοποίησης του ακινήτου
- στην αξία του ακινήτου (πιθανές δεσμεύσεις και βάρη)

#### **Ενδεικτικές επιφυλάξεις - παραδοχές**

##### **Ορισμοί - Περιορισμοί**

- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2012 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων ή ο πελάτης είναι γνώστης των πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων.

- 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.

### **Προσκομισθέντα Στοιχεία**

- Δεν προσκομίστηκαν το στέλεχος ή/και τα σχέδια της οικοδομικής αδείας, ούτε και βεβαίωσης της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης περί μη εύρεσης ή καταστροφής του σχετικού φακέλου και κατά συνέπεια δε διενεργήθηκε πλήρης Τεχνικός έλεγχος. Η Εκτίμηση πραγματοποιείται με την προϋπόθεση ότι οι χώροι που περιγράφονται είναι νομίμως υφιστάμενοι.
- Δεν προσκομίστηκε (πρόσφατο) Τοπογραφικό Διάγραμμα (εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων) και κατά συνέπεια δε δύναται να επιβεβαιωθούν η ακριβής διαστασιολόγηση, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, αλλά και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης του γηπέδου
- Δεν προσκομίστηκε κανένα νομικό στοιχείο του ακινήτου ή προσκομίστηκαν ελλιπή νομικά στοιχεία.
- Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.3843/2010 ή/και του Ν.4014/2011 ή/και του Ν.4178/2013 και περαίωσης της αντίστοιχης διαδικασίας. Αντίστοιχα δεν προσκομίστηκαν Βεβαίωση Μηχανικού και Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών.
- Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.720/1977 ή/και του Ν.1337/1983 ή/και του Ν.1512/1985.
- Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση νομίμως υφιστάμενου (προϋφιστάμενου) κτιρίου το έτος 1955.

### **Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα**

- Δεν πραγματοποιήθηκε φυσική αυτοψία στο ακίνητο και επομένως διατηρούνται όλες οι επιφυλάξεις που απορρέουν από αυτό.
- Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο, καθώς ζητήθηκε ή/και ήταν δυνατή η πραγματοποίηση μόνο εξωτερικής αυτοψίας. Κατά συνέπεια δε μπορεί να βεβαιωθεί η ποιότητα κατασκευής και η κατάσταση του ακινήτου.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- 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 τα φορτία της κατασκευής.
- Η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη τις πάγιες Η/Μ εγκαταστάσεις, απαραίτητες για τη λειτουργία του ακινήτου. Τυχόν ειδικός εξοπλισμός δεν έχει ληφθεί υπόψη.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.
- 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 ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε η αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης
- Θεωρούμε ότι όλες οι ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ.
- Επισημαίνονται οι κίνδυνοι από μακρές γραφειοκρατικές διαδικασίες, περίπλοκη νομοθεσία και άρα δυσκολία στην ανάπτυξη του επιχειρηματικού σχεδίου.
- Θεωρούμε ότι οι δομημένες επιφάνειες του ακινήτου έχουν υλοποιηθεί σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια, καθώς δεν ήταν δυνατό να γίνει πλήρης ταύτιση της υφιστάμενης με τη νόμιμη κατάσταση. Υπενθυμίζεται ότι βάσει του Ν.4178/2013 δεν επιτρέπονται μεταβιβάσεις ακινήτων όπου έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

#### **Παρατηρήσεις**

- 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 αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

- ✓ Φωτογραφίες ακινήτου
- ✓ Φωτογραφίες έρευνας αγοράς
- ✓ Μισθωτήρια
- ✓ Ενεργειακά πιστοποιητικά
- ✓ Έγγραφα που βρέθηκαν από τον Εκτιμητή