

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ</b>			<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ</b>	
<b>ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ THESES</b>			<b>ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ</b>	
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>			<b>ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	
<b>ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b>	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ		ΕΝΤΟΣ / ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	
	ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		ΓΕΩΦΥΣΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	
	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ		ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		ΧΡΗΣΗ	
<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	ΟΔΟΣ		ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	
	ΔΗΜΟΣ		Ο.Τ.	
	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ		ΝΟΜΟΣ	
	ΠΕΡΙΦ. ΕΝΟΤΗΤΑ			
	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ		ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ	
<b>ΣΚΟΠΟΣ</b>		IFRS	<b>ΤΥΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b>	Desktop
<b>ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ</b>	ΓΗ		<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ</b>	
	ΚΤΙΣΜΑ		<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ</b>	

<b>ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (€)</b>			<b>ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b>	31/12/2023
----------------------------------	--	--	-------------------------------------	------------

<b>ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ</b>
		

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>		
Επιφάνεια γηπέδου (τμ)	Επιφάνεια γηπέδου προς εκτίμηση (τμ)	
Έτος κατασκευής	Δομημένη επιφάνεια (τμ)	Υπέργεια
Ποιότητα κατασκευής		Υπόγεια
Συντήρηση	Παρακολουθήματα	
Ανακαίνιση		

--

**ΣΧΟΛΙΑ ΝΟΜΙΚΩΝ / ΤΕΧΝΙΚΩΝ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ****ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ****ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ****ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ	X	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ)	
ΜΕΘΟΔΟΣ Α.Κ.Α.		ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (D.C.F.)	
ΜΕΘΟΔΟΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ			

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ****ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ****(αριθμητικό)****(ολογράφως)****Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ****Ο ΕΛΕΓΚΤΗΣ**[ΣΦΡΑΓΙΔΑ]  
[ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ][ΣΦΡΑΓΙΔΑ]  
[ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ]

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι (ΟΡΙΣΜΟΙ / ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ)

<b>ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b>	Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Rics Valuation Global Standards) για εκτίμηση με σκοπό τη Χρηματοοικονομική Αναφορά. Στην παρούσα εκτίμηση η Εύλογη ταυτίζεται με την Αγοραία Αξία.
<b>ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ</b>	Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.
<b>ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ</b>	Εξωτερικός
<b>ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ</b>	Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).
<b>ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ</b>	<p>Ο Εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και του RICS.</p> <p>Πιο συγκεκριμένα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχεθήκαν στον Εκτιμητή από της Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.</li> <li>• Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.</li> <li>• Ο Εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.</li> <li>• Η αμοιβή του Εκτιμητή δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.</li> <li>• Ο Εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.</li> <li>• Ο Εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.</li> <li>• Εκτός του Εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.</li> </ul>
<b>ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΟΡΙΣΜΟΙ</b>	<p><u>Γενική παραδοχή:</u> Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.</p> <p><u>Ειδική παραδοχή:</u> Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.-</p>
<b>ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ</b>	<p>Η αξία δίδεται με τις ακόλουθες προϋποθέσεις - εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά ρητά στην έκθεση - ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Το ακίνητο έχει εμπνεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ.).</li> <li>- Το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ή οι τυχόν αυθαιρέσιες είναι τακτοποιημένες με την κείμενη νομοθεσία, ώστε να είναι δυνατή η μεταβίβαση του. Σε περίπτωση που υπάρχουν διαπιστωμένες αυθαιρέσιες, υπολογίζεται ενδεικτικό κόστος τακτοποίησης, το οποίο αφαιρείται από την Αγοραία Αξία.</li> <li>- Το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.</li> <li>- Η ποιότητα κατασκευής του ακινήτου (αν δεν προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία ή/και την αυτοψία) θεωρείται η συνήθης για την περιοχή και τον τύπο του ακινήτου,</li> <li>- Η συντήρηση του ακινήτου (αν δεν προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία ή/και την αυτοψία) θεωρείται επαρκής.</li> <li>- Η ηλικία του ακινήτου/ κτίσματος θα προκύπτει είτε από τα στοιχεία που θα χορηγήσει η ΕΤΑΔ Α.Ε. στον Ανάδοχο, είτε όπως αυτό διαφαίνεται σε αεροφωτογραφίες (google earth / maps, google street view και κτηματολόγιο) είτε από την εμπειρία του.</li> <li>Για τα ακίνητα που δεν προκύπτει η ηλικία τους με βάση τα παραπάνω, θα θεωρείται μέση παλαιότητα 40 ετών.</li> <li>- Στην περίπτωση ημιτελών ακινήτων το ποσοστό προόδου εργασιών διατηρείται το αναφερόμενο στα προσκομισθέντα στοιχεία.</li> <li>- Τα οικόπεδα εντός σχεδίου ή οικισμού (αν δεν προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα. Εάν δεν αναφέρονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης στα προσκομισθέντα στοιχεία, αποτιμώνται είτε σύμφωνα με το ΣΑΟ που καθορίζει το σύστημα Αντικειμενικών Αξιών) είτε σύμφωνα με το ΦΕΚ 289ΑΑΠ/2011 για τους οικισμούς &lt; 2.000 κατοίκων.</li> <li>Αναφορικά με τις χρήσεις γης (αν δεν προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία) λαμβάνεται υπόψη η χρήση της γενικής κατοικίας.</li> <li>- Αγροτεμάχια εκτός σχεδίου (αν δεν προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, για την Αττική εφόσον έχουν επιφάνεια &gt; 20.000 μ<sup>2</sup>, για την υπόλοιπη Ελλάδα εφόσον έχουν επιφάνεια &gt; 4.000 μ<sup>2</sup> και για περιοχές natura εφόσον έχουν επιφάνεια &gt; 10.000 μ<sup>2</sup>. Τα λοιπά θεωρούνται μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Αναφορικά με τις χρήσεις γης (αν δεν προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία) λαμβάνονται υπόψη οι χρήσεις γης του ΦΕΚ 270Δ/1985, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.</li> <li>- Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις θεωρούμε ότι – εφόσον δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό από τα στοιχεία - λειτουργούν πλήρως, ότι έχουν εν ισχύ σήμα ΕΟΤ το οποίο δεν έχει ανακληθεί και ότι δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δυναμικότητα ή στην κατηγορία τους.</li> <li>- Για τις περιπτώσεις που το είδος του δικαιώματος είναι <b>ΔΙΟΙΚΗΣΗ/ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ</b>, η αγοραία αξία λαμβάνεται στο 80% της αγοραίας αξίας της πλήρους κυριότητας, <b>με εξαίρεση</b> τις περιπτώσεις όπου έχει ήδη εφαρμοσθεί απομείωση λόγω των ακόλουθων περιορισμών: α) αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, β) περιοχές Ramsar, γ) περιοχές Natura, δ) αρχαιολογικοί χώροι, ε) αμιγώς δασικές εκτάσεις, κοινόχρηστες και κοινοφελείς εκτασεις καθώς και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής.</li> <li>- <b>Λοιπές απομειώσεις λόγω νομικών, πολεοδομικών και περιβαλλοντικών δεσμεύσεων</b>, αναφέρονται αναλυτικά στο <b>τεύχος των συμφωνημένων παραδοχών</b> του έργου IFRS 2023 μεταξύ της ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Αναδόχου.</li> <li>- Όταν η ΕΤΑΔ κατέχει <b>ποσοστό εξ αδιαίρετου</b> επί του ακινήτου και όχι το σύνολο του ακινήτου, η προσδιορισθείσα αγοραία αξία αφορά στο ποσοστό του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές γίνεται <b>περαιτέρω απομείωση</b> της αγοραίας αξίας του ποσοστού εξ αδιαίρετου προκειμένου να αποτυπωθεί η επίδραση της ύπαρξης συνιδιοκτησίας στην εμπνευστικότητα του ακινήτου, ως ακολούθως: Απομείωση 10% για ποσοστό εξ αδιαίρετου ≥65% και 20% για ποσοστό εξ αδιαίρετου &lt;65%.</li> </ul>

<p><b>ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ</b></p>	<p>Εκτός από τις γενικές παραδοχές που ο Εκτιμητής πρέπει να κάνει για να ολοκληρώσει το έργο του, προβαίνει και σε ειδική παραδοχή όταν αποδέχεται, συνήθως μετά από σχετική εντολή, ένα γεγονός ή κατάσταση που διαφέρει από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια Αγοραία Αξία βασισμένη σε αυτή την ειδική παραδοχή.</p>
<p><b>ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b></p>	<p><b>Η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων</b> χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.</p> <p><b>Η Μέθοδος Εισοδήματος</b> στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης» και αφορά ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα που έχουν την δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος μέσω της μίσθωσής τους. Με τη μέθοδο αυτή αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), ενώ προσδιορίζεται και η ετήσια απόδοση (yield/rate of returns). Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στην απλή της μορφή, όπου η αξία προκύπτει από την <b>άμεση κεφαλαιοποίηση</b> των μικτών λειτουργικών εσόδων με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), ή στην πιο αναλυτική μορφή της με την <b>προσέγγιση των προεξοφλημένων ταιριακών ροών</b> (Discounted Cash Flow), όπου τα προβλεπόμενα εισοδήματα και κόστη παρουσιάζονται αναλυτικά στο χρόνο και η αξία προκύπτει από τη μετατροπή των μελλοντικών χρηματοροών (future cash flows) σε σημερινή κεφαλαιακή αξία (current capital value).</p> <p><b>Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης</b> στηρίζεται στην «αρχή της αντικατάστασης» και 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 αναπαραγωγής/αντικατάστασής του, το οποίο είναι δυνατόν κατά περίπτωση να συμπίπτει με την Αγοραία Αξία του ακινήτου, συνήθως όμως είναι μεγαλύτερο από την αξία που μπορεί να επιτευχθεί στην ελεύθερη αγορά. Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι ιδιαίτερο και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού) ή όταν πρόκειται για περιοχή χωρίς επενδυτικό ενδιαφέρον (όπου κυριαρχεί η κατασκευή προς ιδιοχρήση των ακινήτων) με αποτέλεσμα να μην υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων αγοραπωλησιών.</p> <p><b>Η Μέθοδος Βέλτιστης Αξιοποίησης</b> (ή Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας) εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο σε εκτιμήσεις αξίας κενών αστικών οικοπέδων με επενδυτικό ενδιαφέρον και διαμορφώνει την αξία με βάση το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης για το υπό εκτίμηση ακίνητο, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία που συλλέγονται από τον εκτιμητή κατά την έρευνα της αγοράς που πραγματοποιεί, όσο και από τις τάσεις των αναπτύξεων που διαπιστώνονται στην εγγύτερη περιοχή της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας. Η προσέγγιση αυτή αποτελεί την πλέον ενδεδειγμένη μέθοδο για την εκτίμηση ενός κενού γηπέδου, όταν παρατηρείται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ιδιοκτησιών ή στην περίπτωση κατά την οποία τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό αξιολόγηση ιδιοκτησίας, τη θέτουν εκτός πεδίου άμεσης σύγκρισης με τις λοιπές ιδιοκτησίες της περιοχής. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου της Αξιοποίησης, διαπιστώνεται το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης του γηπέδου. Διαμορφώνεται το πλάνο ανάπτυξης (προβλεπόμενες πωλήσεις) και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης του γηπέδου. Ακολουθεί προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης, με βάση τα στοιχεία της αγοράς και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης και χρήση (κύριοι ή βοηθητικοί χώροι, χώρος στάθμευσης κλπ.). Επιπλέον, καθορίζεται το εργαλαβικό ή/και το επιχειρηματικό όφελος που απαιτείται για την κατασκευή και προώθηση της ανάπτυξης στην αγορά, όπως και τα λοιπά έξοδα που βαρύνουν την κατασκευή (αμοιβές μελετητών, επίβλεψη, μεσιτικά, ασφάλιση κλπ.). Η μέθοδος καταλήγει στον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει την σημερινή αγοραία αξία του υφιστάμενου ακινήτου, ελεύθερο προς ανάπτυξη. Θεωρείται εύλογο ότι η αγοραία αξία ενός γηπέδου είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις προοπτικές ανάπτυξης που διαθέτει, συνεπώς με την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το μελλοντικό προϊόν κατασκευής.</p>
<p><b>ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b></p>	<p>Η έκθεση εκπονείται με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο VPGA 10 του RICS Red Book Global που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.</p>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ (ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ)

	ΠΗΓΗ			
	Εξεταζόμενο	1	2	3
<b>Περιοχή - Θέση</b>				
<b>Γενική Περιγραφή</b>				
<b>Εμβαδόν Γηπέδου / Καθεστώς Ιδιοκτησίας</b>				
<b>Συνολική Επιφάνεια ακινήτου (μ<sup>2</sup>)</b>				
<b>Ανηγμένη Επιφάνεια ακινήτου (μ<sup>2</sup>)</b>				
<b>Ημερομηνία</b>				
<b>Πραγματική τιμή (€)</b>				
<b>Ζητούμενη τιμή (€)</b>				
<b>Σχόλια</b>				
<b>Τιμή ανά μ<sup>2</sup></b>				
<b>Προσαρμογή</b>				
<b>Θέση / Εμπορικότητα Προσαρμογή</b>				
<b>Εμπορικό Εμβαδόν Προσαρμογή</b>				
<b>Δεσμεύσεις Προσαρμογή</b>				
<b>Άλλα χαρακτηριστικά Προσαρμογή</b>				
<b>Άλλα χαρακτηριστικά Προσαρμογή</b>				
<b>Τιμή Αναπροσαρμογής</b>				
<b>Τελική Τιμή (€/μ<sup>2</sup>)</b>				
<b>Τελική Τιμή κατόπιν στρογγυλοποίησης</b>				
<b>Ενδεικτική Αξία</b>				
<b>Ενδεικτική Αξία στρογγυλ.</b>				

## Οδηγίες συμπλήρωσης

- 1 Τα ακόλουθα πεδία συμπληρώνονται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην πλατφόρμα THESIS της ΕΤΑΔ Α.Ε.

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ THESIS	ΟΔΟΣ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΗΜΟΣ
ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΠΕΡΙΦ. ΕΝΟΤΗΤΑ
ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	Ο.Τ.
ΕΝΤΟΣ / ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΝΟΜΟΣ
ΓΕΩΦΥΣΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΟΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ	

- 2 Εισάγεται ένας Χάρτης της ευρύτερης περιοχής και ένας Χάρτης της περιοχής του ακινήτου που να δείχνει στοχευμένα το ακίνητο. Σε περίπτωση που το ακίνητο προσδιορίζεται με περίγραμμα στο GIS της ΕΤΑΔ, θα πρέπει αυτό να εμφανίζεται στο απόσπασμα του "Χάρτη περιοχής ακινήτου".

- 3 Λόγω του **desktop** τύπου εκτίμησης εισάγεται φωτογραφία από το Streetview, εφόσον υπάρχει, ειδάλλως μένει κενό το σχετικό box.

- 4 Συνοπτική περιγραφή θέσης ακινήτου: Περιγράφεται εν συντομία η περιοχή του ακινήτου δίνοντας έμφαση στα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία της ευρύτερης κτηματαγοράς, καθώς και το εκτιμώμενο.

- 5 Συνοπτική περιγραφή ακινήτου: Αρχικά δίνονται πινακοποιημένα τα βασικά μετρικά στοιχεία του ακινήτου. Στην περίπτωση ακινήτου που δε διαθέτει κτίσμα οι γραμμές 46-51 θα πρέπει να είναι κλειστές σύμφωνα με τη λειτουργία Group.

- 6 Επιφάνεια γηπέδου: Σημειώνεται η συνολική επιφάνεια της ιδιοκτησίας, όπως προκύπτει από το THESIS.

- 7 Επιφάνεια γηπέδου προς εκτίμηση: Σημειώνεται η συνολική επιφάνεια της ιδιοκτησίας **που θα εκτιμηθεί**.

- 8 Σχόλια Νομικών / Τεχνικών / Πολεοδομικών Θεμάτων: Καταγράφονται θέματα που άπτονται του νομικού, τεχνικού και πολεοδομικού καθεστώτος που έχουν επιπτώσεις στην αξία του. Σε περίπτωση που απαιτείται υπολογισμός του ενδεικτικού κόστους τακτοποίησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, αυτός καταγράφεται στο συγκεκριμένο πεδίο.

- 9 Ειδικές Παραδοχές / Επισημάνσεις: Αναφέρονται τυχόν ειδικές παραδοχές κάτω από τις οποίες εκτιμάται το ακίνητο, καθώς και οποιαδήποτε άλλη επισήμανση ο εκτιμητής θεωρεί σημαντική για την αξία του.

- 10 Συνοπτική παρουσίαση κτηματαγοράς: Περιγράφεται εν συντομία η δυναμική της κτηματαγοράς δίνοντας έμφαση στην περιοχή και τον τύπο του ακινήτου.

- 11 Μεθοδολογία εκτίμησης: Επιλέγεται με "X" η μεθοδολογία/ -ες που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του ακινήτου.

- 12 Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας: Καταγράφονται συγκεντρωτικά τα αποτελέσματα εφαρμογής της μεθοδολογίας (ή των μεθοδολογιών) και υπολογίζεται η Αγοραία Αξία. Σε περίπτωση χρήσης δύο μεθόδων, προσδιορίζονται οι συντελεστές βαρύτητας και γίνεται ο τελικός υπολογισμός. Σε περίπτωση που έχει υπολογιστεί ενδεικτικό κόστος τακτοποίησης, αυτό αφαιρείται από την Αγοραία Αξία.

- 13 Παράρτημα I: Παρατίθενται οι βασικοί όροι ανάθεσης, οι ορισμοί και οι βασικές παραδοχές. Ο εκτιμητής δύναται να συμπληρώνει παραδοχές στο πεδίο "Ειδικές Παραδοχές / Επισημάνσεις".

- 14 Παράρτημα II: Παρατίθενται οι υπολογισμοί ανά μεθοδολογία. **Ενδεικτικά** δίδεται Πίνακας Αναγωγών για τη Μεθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων. Σε κάθε εφαρμογή Πίνακα Αναγωγών θα πρέπει **κατ' ελάχιστο να δίδονται τρία (3) συγκριτικά στοιχεία**.

- 15 Σε περίπτωση εφαρμογής της Μεθόδου Α.Κ.Α. θα πρέπει να ζητείται η έγκριση του Τομέα Εκτιμήσεων της ΕΤΑΔ πριν την εφαρμογή της.

- 16 Σε περίπτωση σοβαρής αναντιστοιχίας μεταξύ των στοιχείων του THESIS και της παρατήρησης (Streetview/Googlemaps) θα πρέπει να ειδοποιείται ο Τομέας Εκτιμήσεων της ΕΤΑΔ για την αποσαφήνιση της αναντιστοιχίας πριν την εκτίμηση του ακινήτου.

- 17 Σε περίπτωση σημαντικής έλλειψης στοιχείων που οδηγεί σε μεγάλη αβεβαιότητα θα πρέπει να ειδοποιείται ο Τομέας Εκτιμήσεων της ΕΤΑΔ για να αποφασιστεί αν η εκτίμηση θα προχωρήσει ή όχι και υπό ποιες παραδοχές ή ενέργειες.

- 18 Ο Εκτιμητής προσδιορίζει τους μειωτικούς συντελεστές των ακινήτων που παρουσιάζουν ειδικούς πολεοδομικούς ή νομικούς περιορισμούς και παρουσιάζει σχετικό πίνακα στον Τομέα Εκτιμήσεων της ΕΤΑΔ, το οποίο και τον εγκρίνει. Ο πίνακας δύναται να δίνει εύρη ή συγκεκριμένες τιμές ανάλογα με την προσέγγιση του Εκτιμητή.

- 19 Η διαδικασία επιμερισμού σε γη και κτίσμα θα γίνει ως εξής: α.αν η αξία υπολογίστηκε με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (ΑΚΑ/DRC) οι επιμέρους αξίες προκύπτουν άμεσα διακριτά και β. αν η αξία υπολογίστηκε με οποιαδήποτε άλλη μέθοδο πλην ΑΚΑ (DRC), από την τελική αξία είτε θα αφαιρεθεί το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος είτε η αξία του οικοπέδου.