



Παράρτημα: Βάσεις Εκτίμησης

Γενικοί Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

Η NAI Hellas/AVENT AE για την παροχή των εκτιμητικών/συμβουλευτικών υπηρεσιών που παρέχει διέπεται από τις ακόλουθες υποθέσεις, περιοριστικούς όρους και προδιαγραφές:

Για τον υπολογισμό της Αξίας των υπό εκτίμηση παγίων στοιχείων χρησιμοποιήθηκαν τα εκτιμητικά πρότυπα του Βρετανικού Ινστιτούτου Εμπειρογνομώνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors – *The RICS Appraisal and Valuation Standards, 7th Edition*) τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – *EVS 2012, 7th Edition*) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα της IVSC (International Valuation Standards Committee, 2012).

Βάσεις Εκτίμησης

Αγοραία Αξία (Market Value) είναι «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.» (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 – EVS 2012)

Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία παγίου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οποιωνδήποτε σχετικών φόρων και λοιπών εξόδων.

Εύλογη Αξία (IFRS Fair Value) (Γενικός Ορισμός) είναι «η τιμή η οποία θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου ή την πληρωμή για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης μεταξύ καλά ενημερωμένων και πρόθυμων μερών, στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής, τα οποία αποφασίζουν σύμφωνα με τους αντίστοιχους σκοπούς τους.» (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2012)

Εύλογη Αξία (Για λογιστικούς σκοπούς)

Έως 31/12/2012 «το ποσό στο οποίο μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο ή να διακανονίζεται μια υποχρέωση μεταξύ πρόθυμων και καλά ενημερωμένων μερών σε μια συναλλαγή στο πλαίσιο της αγοράς.»

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 (IAS 16) η εύλογη αξία γηπέδων και κτιριακών εγκαταστάσεων συμπίπτει συνήθως με την αγοραία αξία αυτών.

Μετά την 1/1/2013 «η τιμή που μπορεί να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου ή για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής μεταξύ πρόθυμων μερών κατά τον κρίσιμο χρόνο.»

Ειδική Αξία (Special Value) είναι «η άποψη της αξίας η οποία ενσωματώνει τα χαρακτηριστικά τα οποία έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή.»

Ο Ειδικός Αγοραστής (special purchaser) είναι ένας αγοραστής ο οποίος δύναται να μεγιστοποιήσει την χρησιμότητα ενός παγίου στοιχείου, σε σύγκριση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά, και του οποίου η άποψη για την τιμή ισούται με την ειδική αξία.

Αξία Συνέργειας (Synergistic Value or Marriage Value) ορίζεται ως «ένα επιπρόσθετο στοιχείο της αξίας που δημιουργείται από το συνδυασμό δύο ή περισσότερων παγίων στοιχείων ή άλλων μορφών

παγίων όπου η συνδυασμένη αξία τους είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των επιμέρους αξιών τους.» (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 –EVS 2012)

Επενδυτική Αξία ή Αξία Επένδυσης (Investment Value or Worth) ορίζεται «η αξία ενός παγίου στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή έναν δυνητικό ιδιοκτήτη, για συγκεκριμένη επένδυση ή σκοπούς λειτουργίας.» (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 –EVS 2012)

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value) ορίζεται «η αξία του ακινήτου» που «αποτιμάται με συνετή εκτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου. Για την εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν κερδοσκοπικά στοιχεία.» (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 –EVS 2012)

«**Η Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)** ενός ακινήτου δηλώνει το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και αφορά το εν λόγω ακίνητο ως υποχρέωση του ασφαλιστή σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος υποστεί ζημιές και οικονομικές απώλειες λόγω επέλευσης κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του εν λόγω ακινήτου». Όταν ανατίθεται ο υπολογισμός της ασφαλιστέας αξίας ο εκτιμητής πρέπει να υπολογίσει το ποσό το οποίο θα παράσχει την κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη του ακινήτου. (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 – EVS 2012)

Το **Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost - DRC)** είναι μια μεθοδολογία για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας ελλείψει καλύτερων στοιχείων. Ορίζεται ως «το τρέχων κόστος αντικατάστασης ενός υπάρχοντος παγίου με ένα θεωρητικώς σύγχρονο αντίστοιχο πάγιο, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές για την φυσική, λειτουργική και τεχνολογική απαξίωση του.»

Παραπομπές

- TEGoVA (2012), *European Valuation Standards*, 7th Edition, available at: www.tegova.org
- RICS (2014), *RICS Valuation – Professional Standards – January 2014*, available at: www.rics.org/standards
- IVSC (2013), *International Valuation Standards*, available at: www.ivsc.org

Κατάσταση Ακινήτων

Σημειώνουμε ότι κατά τη διάρκεια της πραγματοποιηθείσας αυτοψίας δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά ακίνητα επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως από ρύπανση, φυσική ή χημική (όπως ενδεικτικά αμιάντος, μονωτικός αφρός φορμαλδεΐδης, άλλα χημικά ή τοξικά απόβλητα ή οποιοδήποτε άλλο γνωστό ή άγνωστο επικίνδυνο υλικό) που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία τους/ς. Επίσης για τις περιπτώσεις των αδόμητων οικοπέδων δε διαπιστώθηκε τυχόν επιχωμάτωση αυτών με άγνωστα υλικά που πιθανώς να επηρεάζει θετικά ή αρνητικά την αξία τους. Εάν, εκ των υστέρων, διαπιστωθεί ότι υπάρχει οποιαδήποτε μορφή ρύπανσης στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλέσει ρύπανση, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις υπολογισθείσες αξίες.

Τέλος, σημειώνουμε ότι στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα εν λόγω τμήματα δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση τους και για τους σκοπούς της μελέτης εκτιμήσεως θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δε χρήζουν επισκευής. Η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να

ερμηνευτεί ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της αρχιτεκτονικής και στατικής κατασκευής ή της νομιμότητας του κτιρίου συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσης με όλους τους κρατικούς κανονισμούς όπως πυρκαγιάς, ασφάλειας κτιρίων και αντισεισμικής προστασίας, προστασίας του περιβάλλοντος και ενεργειακής επάρκειας κοκ.

Συστήνουμε στον αναγνώστη της μελέτης μας να αποταθεί σε μηχανικό ανάλογης ειδικότητας ή/και περιβαλλοντολόγο για την αξιολόγηση ενδεχόμενων κατασκευαστικών ή περιβαλλοντικών προβλημάτων, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία των εκτιμωμένων.

Δεν μας ζητήθηκε και δεν πραγματοποιήσαμε εδαφική ανάλυση ή γεωλογική μελέτη, ούτε ερευνήθηκε η ύπαρξη στο υπέδαφος νερού, πετρελαίου, αερίου, πολύτιμων μετάλλων ή οποιουδήποτε άλλου ορυκτού καθώς και των δικαιωμάτων εξόρυξης ή χρήσης τους, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία των εκτιμωμένων.

Ληφθέντα Στοιχεία

Για την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στην σχετική παράγραφο. Η NAI Hellas/AVENT AE δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού κάτι τέτοιο ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών της, και κατά συνέπεια για τους σκοπούς της μελέτης (εκτός και εάν διαφορετικά διευκρινίζεται) θεωρούμε τα υποβληθέντα στοιχεία ακριβή και ορθά.

Αναφορικά με την Νομική κατάσταση των ακινήτων δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας. Θεωρούμε ότι οι δηλώσεις των ιδιοκτητών είναι ακριβείς, τα δικαιώματα επί των παγίων στοιχείων είναι ισχυρά και εμπορεύσιμα και ότι δεν υπάρχουν νομικές δυσχέρειες καμίας φύσεως που να μην μπορούν να ξεπεραστούν με τις συνήθεις νόμιμες διαδικασίες, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος εκτός και εάν διαφορετικά αναφέρεται στην έκθεση.

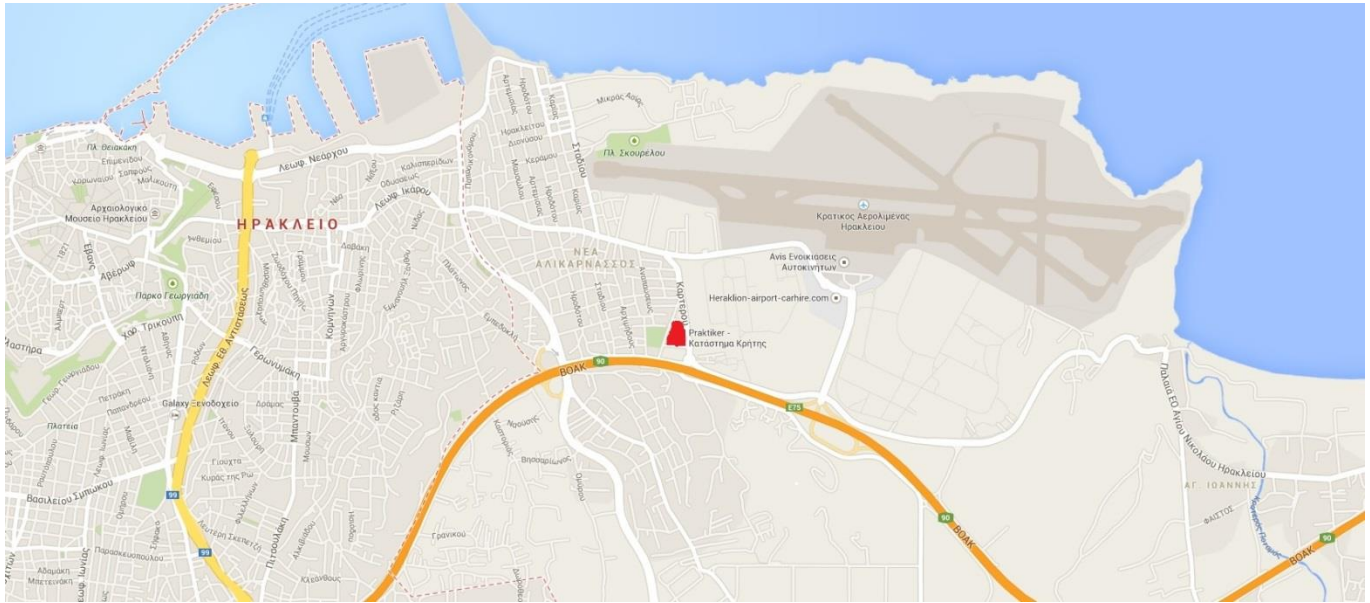
Τα επιμετρητικά στοιχεία των ακινήτων (εμβαδόν, διαστάσεις κοκ) που αναφέρονται στην έκθεσή μας δεν έχουν επαληθευτεί εκτός, και εάν διαφορετικά αναφέρεται, και δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως ακριβείς επιμετρήσεις των ιδιοκτησιών.

Για τους σκοπούς της μελέτης, θεωρούμε ότι τα υπό εκτίμηση πάγια στοιχεία συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης εκτός και εάν ειδικά αναφέρεται στην έκθεση.



Παράρτημα: Χάρτης

Το κατάστημα βρίσκεται στην οδό Καρτερού 22, στη περιοχή της Νέας Αλικαρνασσού, στο Δήμο Ηρακλείου, Περιφέρεια Κρήτης.



3

Παράρτημα:
Φωτογραφίες Ακινήτων

Το κατάστημα βρίσκεται στην οδό Καρτερού 22, στη περιοχή της Νέας Αλικαρνασσού, στο Δήμο Ηρακλείου, Περιφέρεια Κρήτης

