

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ
ΘΕΣΕΩΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΟΝΕΙΡΩΝ 5,
ΣΤΑ ΠΕΥΚΑ ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΣΥΚΕΩΝ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**



ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Θ. ΑΡΙΔΑΣ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
MSc East London University

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2014

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΝΟΜΟΣ/ΔΗΜΟΣ	Θεσσαλονίκης / Νεάπολης Συκεών
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΟΔΟΣ/ΑΡΙΘΜΟΣ)	Ονείρων 5, Πεύκα Θεσσαλονίκης
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Ανοικτή Θέση Στάθμευσης στον ακάλυπτο
ΕΠΙΠΕΔΟ	Ισόγειο (ακάλυπτος)
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	≈ 8τμ (βάσει δήλωσης ιδιοκτήτη)
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2006 (βάσει δήλωσης ιδιοκτήτη)
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	Κος Κωνσταντινίδης
ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> i) Συμβόλαιο με αρ. 10894/2006 ii) Φωτογραφία εκτιμώμενου iii) Τοπογραφικό Διάγραμμα iv) Φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro) κατά το έτος 2006	3.217 €

Βασική Παραδοχή: Η εκτίμηση αφορά σε θέση στάθμευσης, στον ακάλυπτο οικοδομής, η οποία κατά το κρίσιμο έτος εκτίμησης (2006) αποτελούσε παρακολούθημα οριζόντιας ιδιοκτησίας (ισόγειο διαμέρισμα), δίχως ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

I. Περιγραφή Ακινήτου

Το προς εκτίμηση ακίνητο αποτελεί θέση στάθμευσης περίπου 8τμ (κατόπιν δήλωσης του ιδιοκτήτη) σε ακάλυπτο χώρο πολυκατοικίας εντός οικοπέδου επί της οδού Ονειρων 5, στην περιοχή Πεύια Δήμου Νεάπολης – Συριών Θεσσαλονίκης. Τα Πεύια που αναφέρονται συχνά και ως Ρετζίσι αποτελούν προάστιο της Θεσσαλονίκης και απέχουν από το κέντρο της πόλης 6 χλμ. Οι κυριότερες χρήσεις στην περιοχή είναι οικιστικές.

II. Συγκριτικά στοιχεία Πώλησης Θέσεων Στάθμευσης εκτός κέντρου Θεσσαλονίκης (Ζητούμενες Τιμές Πώλησης σήμερα (2014))

Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνειες (μ ²)	Τιμή (€)
1. Θέση στάθμευσης 25τμ, σε κλειστό υπόγειο χώρο με πρόσβαση από την οδό Επταπυργίου, πωλείται 15.000€. Πηγή : Ιδιώτης 2310411879	25	15.000
2. Χαριλάου, υπόγειος κλειστός χώρος στάθμευσης 25τμ, πωλείται 13.000€. Πηγή : Μεσίτρια Γιαννάκη Ηλέκτρα 6977433343	25	7.000
3. Εύοσμος, κλειστή θέση στάθμευσης 15τμ, πωλείται 7.000€. Πηγή : Μεσιτικό Καραουλάνη 2310 765495	15	10.000
4. Ισόγεια κλειστή θέση στάθμευσης 18τμ, πλησίον ολυμπιάδος, πωλείται 10.000€. Πηγή : Μεσιτικό homeway 2310708222	18	10.000
5. Ισόγεια θέση στάθμευσης 22τμ, πωλείται 10.000€. Πηγή : Μεσιτικό Απόστολος Λιολίδης 2310315000	22	10.000
6. Τριανδρία, υπαίθρια θέση στάθμευσης 40τμ, πωλείται 17.000€. Πηγή : Μεσιτικό Νικόλαος Βλάχος 2310900907	40	17.000
7. Βότση, θέση στάθμευσης πυλωτής 17τμ, πωλείται 7.000€. Πηγή μεσιτικό Διαμαντή 6936651751	17	7.000
8. Εύοσμος, θέση στάθμευσης 18τμ, με αναμονές για αποχέτευση, ύδρευση, κάγκελα ασφαλείας πωλείται 6.500€. Πηγή : Α+Α Κτηματομεσιτικό 2310613934	18	6.500
9. Εύοσμος, ισόγεια κλειστή θέση στάθμευσης 50τμ, με ηλεκτρικά ρολά, πωλείται 15.000€. Ο χώρος ενδείκνυται και για χρήση αποθήκης. Πηγή : Μεσιτικό Καραουλάνη 2310 765495	50	15.000
Μέσοι όροι :	25	10.833
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή		8.666
Μειωτικός συντελεστής 50% λόγω χωροθέτησης σε ακάλυπτο χώρο		4.333
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω εντοπισμού σε περιοχή εκτός πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης		3.466
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω μικρής επιφάνειας		2.773

Άρα από τον πίνακα συγκριτικών στοιχείων προκύπτει ότι η πιθανή σημερινή εμπορική αξία μονάδος (ευρο/τμ) για μια θέση στάθμευσης περίπου 8τμ στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου στα Πεύια, κυμαίνεται στα **2.773 euro/τμ.**

III. Έρευνα Αγοράς

Η αγορά των ακινήτων βιώνει εδώ και έξι χρόνια περίπου (από τα μέσα του έτους 2008) τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης που πλήττει όλους τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα. Οι προβλέψεις για τον ρυθμό ζήτησης ακινήτων (κυρίως οικιστικών) είναι δυσοίωνες για το άμεσο μέλλον λόγω της επικείμενης αύξησης των αντικειμενικών αξιών, της επιβολής των νέων φόρων στα ακίνητα και της υπερπροσφοράς αδιάθετων ακινήτων. Η κατηγορία των θέσεων στάθμευσης έχει υποστεί, όπως και το σύνολο των κατηγοριών όλων των ακινήτων, τις συνέπειες του δυσοίωνα οικονομικού περιβάλλοντος. Ειδικά για τη Θεσσαλονίκη το πρόβλημα είναι πιο έντονο από άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και κυρίως σε περιοχές εκτός του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης όπως είναι η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου (Πεύκια). Σήμερα η πληρότητα των οργανωμένων parking στην πόλη παρουσιάζει διαρκή μείωση σε κεντρικά σημεία της Θεσσαλονίκης (όπου παρατηρείται το μεγαλύτερο πρόβλημα κυκλοφορίας και στάθμευσης). Το φαινόμενο αποδίδεται αφενός στην ολοένα αυξανόμενη δυσκολία των πολιτών να συντηρήσουν το όχημά τους (πολλώ δε μάλλον να εξασφαλίσουν μία πληρωμένη θέση στάθμευσης σε ημερήσια ή μηνιαία βάση γι' αυτό) και αφετέρου στην κατάργηση της δημοτικής αστυνομίας, με τα κενά ελέγχου στα οποία αυτή οδήγησε. Σύμφωνα με την έρευνα μας και τα δημοσιεύματα εντός του 2014 σε τοπικές εφημερίδες της πόλης, οι τιμές στα κεντρικότερα σημεία της Θεσσαλονίκης παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ τους, ενώ διαμορφώνονται ημερησίως, μηνιαίως και ετησίως ανάλογα με το μέγεθος του οχήματος, αλλά και τις ημέρες και ώρες που ο οδηγός του επιθυμεί να διατηρεί σταθμευμένο το όχημά του στα κατά τόπους οργανωμένα parking.

Στην είσοδο του κέντρου της Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα εντός οργανωμένων parking το μηνιαίο κόστος χρέωσης στοιχίζει περίπου στα 120-140 ευρώ/θέση / μήνα. Στην οδό Τσιμισκή στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και, συγκεκριμένα, εντός οργανωμένων parking το μηνιαίο κόστος χρέωσης στοιχίζει περίπου στα 150-170 ευρώ/ θέση / μήνα. Χαμηλότερο (και μάλιστα σημαντικά) είναι το μηνιαίο κόστος χρέωσης στο λιμάνι που στοιχίζει περίπου στα 80-100 ευρώ/μήνα. Θεωρώντας έναν ετήσιο συντελεστή απόδοσης της τάξης του 9,5% για τις θέσεις στάθμευσης εντός οργανωμένων parking, το μέσο κόστος εντός του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης κυμαίνεται μεταξύ 10.000 – 20.000 ευρώ/θέση.

Εύκολα συμπεραίνει κανείς ότι οι τιμές πώλησης θέσεων στάθμευσης σε περιοχές εκτός του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης και μάλιστα σε υπόγεια πολυκατοικιών ή πυλωτών και όχι σε οργανωμένα parking κυμαίνονται σε πολύ πιο χαμηλά επίπεδα δεδομένου ότι δεν προσφέρουν τις ίδιες παροχές με αυτές των οργανωμένων σταθμών στάθμευσης. Ειδικότερα για θέσεις στάθμευσης σε ανάλυπτους που ουσιαστικά δεν εξασφαλίζουν καμία ασφάλεια για το όχημα και δεν καταγράφουν ζήτηση, οι τιμές πώλησης προσεγγιστικά θα μπορούσαν να κυμανθούν σε ένα επίπεδο της τάξης του 70%-80% χαμηλότερα από τις αντίστοιχες τιμές σε οργανωμένους χώρους εντός της πόλης της Θεσσαλονίκης.

V. Εμπορική αξία εκτιμώμενου ακινήτου

Με βάση τη γενική έρευνα αγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία και την παραπάνω αξιολόγηση όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο II, θεωρούμε ότι η εκτιμώμενη αξία για τη θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου επί της οδού Ονείρων 5 στα Πεύκα έχει ως εξής

Εκτίμηση Εμπορικής Αξίας Θέσεως Στάθμευσης = 2.773 €

(Δύο Χιλιάδες Επτακόσια Εβδομήντα Τρία euro)

(κατά το σημερινό έτος 2014)

Θεωρήσαμε, μία ετήσια μέση πτώση των αξιών στα οικιστικά ακίνητα της τάξης του 5% (τουλάχιστον) γεγονός το οποίο αποδεικνύεται από όλες τις μελέτες που έχουν δει το φως της δημοσιότητας, από ημερίδες εκτιμητικής που έχουν πραγματοποιηθεί και από τα στατιστικά στοιχεία για την πορεία της αγοράς ακινήτων από την Τράπεζα της Ελλάδος. Θεωρούμε ότι για την συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτου (θέση στάθμευσης) η μέση πτώση θα είναι χαμηλότερη και θα κυμανθεί περίπου στο 2% ανά έτος λόγω της ιδιομορφίας της κατηγορίας αυτής (μικρότερη προσφορά κ.λπ).

Οπότε, η αντίστοιχη εκτιμώμενη αξία κατά το κρίσιμο έτος 2006 θα έχει ως εξής: $2.773 \text{ €} * (2\% \text{ ανά έτος} * 8 \text{ έτη}) = 2.773 * 1,16 = 3.217\text{€}$

Εκτίμηση Εμπορικής Αξίας Θέσεως Στάθμευσης = 3.217 €

(Τρεις Χιλιάδες Διακόσια Δεκαεπτά euro)

(κατά το κρίσιμο έτος 2006)