



ΙΟΝΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΞΕΝΩΝ ΓΛΩΣΣΩΝ, ΜΕΤΑΦΡΑΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:

«ΜΕΤΑΦΡΑΣΗ ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ
ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ»

ΕΛΕΝΗ ΡΟΖΟΥ (Α.Μ. Ξ2015020)

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ:
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΛΙΒΑΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΕΝΤΡΩΤΗΣ

ΚΕΡΚΥΡΑ, ΙΟΥΛΙΟΣ 2020

«ΜΕΤΑΦΡΑΣΗ ΑΠΟ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ
ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ»

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	- 5 -
2. ΜΕΤΑΦΡΑΣΜΑ.....	- 6 -
3. ΠΡΩΤΟΤΥΠΟ ΚΕΙΜΕΝΟ.....	- 27 -
4. ΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	46
5. ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΣΧΟΛΙΑ.....	48
5.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ/ ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ.....	48
5.2. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΟΡΟΛΟΓΙΑΣ.....	48
5.3. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΡΟΤΑΣΗΣ (ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΑ)....	51
5.3.1. ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΛΕΞΕΩΝ-ΜΑΚΡΟΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΟΓΟΣ.....	51
5.3.2. ΣΗΜΕΙΑ ΣΤΙΞΗΣ	53
5.3.3 Η ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΑΞΗΣ.....	54
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ & ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....	54
7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ	56
7.1 ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ.....	56
7.2 ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ.....	56

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με την παρούσα πτυχιακή εργασία επιθυμώ να ολοκληρώσω τον κύκλο σπουδών μου στο Τμήμα Ξένων Γλωσσών, Μετάφρασης και Διερμηνείας του Ιονίου Πανεπιστημίου. Το θέμα της εργασίας μου είναι «Μετάφραση από τα Ελληνικά στα Αγγλικά και σχολιασμός της Έκθεσης Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου». Την Έκθεση αυτή είχα αναλάβει να τη μεταφράσω, κατόπιν αίτησης πελάτη, στο πλαίσιο της Πρακτικής μου Άσκησης, το καλοκαίρι του 2018, στο Κέντρο Εξειδικευμένων Υπηρεσιών Μετάφρασης και Διερμηνείας | NOHMA, στα Ιωάννινα, με συντονιστή το μεταφραστή και διερμηνέα κ. Θωμά Κολιό.

Το κείμενο που επέλεξα ως θέμα για την πτυχιακή μου εργασία αποτελεί ένα κράμα πολλών ειδικών κειμένων, καθώς μπορούμε να παρατηρήσουμε στοιχεία τόσο οικονομικών, όσο και νομικών και τεχνικών κειμένων, κυρίως όσον αφορά το περιεχόμενο. Το γεγονός αυτό αποτέλεσε μεν το κριτήριο επιλογής του συγκεκριμένου, καθώς παρουσιάζει ενδιαφέρον οικονομικό, νομικό και τεχνικό, ήταν δε και μία πρόκληση να εφαρμόσω στην πράξη όσα είχα διδαχθεί από τους καθηγητές μου ανά τα χρόνια. Επομένως, το κύριο θέμα του κειμένου είναι η παρουσίαση της Έκθεσης κατόπιν Εκτίμησης από ειδικό εκτιμητή ενός ακινήτου και τελικά, ο προσδιορισμός της αξίας του σε σύγκριση και με στοιχεία της γύρω περιοχής. Η Έκθεση, όπως αναφέρεται και στο ίδιο το κείμενο επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί για δικαστική χρήση.

Η διαδικασία που ακολούθησα κατά την εκπόνηση της μετάφρασης ήταν αρχικά πολύ καλή ανάγνωση και κατανόηση του πρωτοτύπου, έπειτα συγκέντρωση των όρων και αναζήτηση της απόδοσης ή της βέλτιστης απόδοσης, όπου υπήρχαν πολλές αποδόσεις, μετάφραση της Έκθεσης και παράλληλα εντοπισμός και αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων που προέκυπταν ανά διαστήματα. Η διαδικασία της μετάφρασης πραγματοποιήθηκε με τη χρήση μεταφραστικού εργαλείου (SDL Trados 2019), ενώ για την αναζήτηση των ειδικών όρων βασίστηκα τόσο σε έντυπα (π.χ. Stavropoulos, 2008) όσο και σε ηλεκτρονικά λεξικά (π.χ. Glosbe, Linguee), σε βάσεις ορολογίας (π.χ. IATE), αλλά και σε παράλληλα κείμενα. Η πτυχιακή εργασία αποτελείται από τα ακόλουθα μέρη: το μετάφρασμα, το πρωτότυπο κείμενο, σύντομη κειμενική ανάλυση, επιμέρους σχόλια, δηλαδή παράθεση των μεταφραστικών προβλημάτων και πώς τα επέλυσα και τέλος συμπεράσματα.

2. ΜΕΤΑΦΡΑΣΜΑ

VALUATION REPORT ON THE MARKET VALUE

PLOT

On Eypiridon & Iolkou Str., 88th block,
“Agia Triada” Region, “Dragoumano” Location,
Municipality of Agioi Anargyroi – Kamatero,
Municipal Unit of Kamatero,
Regional Unit of West Athens

JULY 2018

INDEX

ABSTRACT	- 8 -
1 INTRODUCTION.....	- 9 -
1.1 CLIENT IDENTITY - 9 -	
1.2 PURPOSE OF THE VALUATION - 9 -	
1.3 SUBJECT OF THE VALUATION - 9 -	
1.4 BASIS OF VALUATION - 9 -	
1.5 DEFINITION OF THE MARKET VALUE - 9 -	
1.6 VALUATION DATE - 9 -	
1.7 CURRENCY SET - 9 -	
1.8 TAXATION AND OTHER COSTS - 10 -	
1.9 INFORMATION ON WHICH THE STUDY AND THE ASSUMPTIONS WERE BASED - 10 -	
1.10 DECLARATION OF THE ADOPTION OF THE EUROPEAN VALUATION STANDARDS - 11 -	
1.11 ASSUMPTIONS ON WHICH THE VALUATION WAS BASED - 11 -	
1.12 INTELLECTUAL PROPERTY PROTECTION - 12 -	
1.13 VALUATION METHODOLOGY - 13 -	
1.14 SUPPORTING DOCUMENTS - 13 -	
2 GENERAL DATA	- 13 -
2.1 DESCRIPTION OF THE WIDER REGION - 13 -	
3 PROPERTY DETAILS	- 14 -
3.1 DESCRIPTION OF THE PROXIMAL REGION OF THE PROPERTY - 14 -	
3.2 ACCESS - 14 -	
3.3 URBAN PLANNING SYSTEM - 15 -	
3.4 DESCRIPTION OF THE PROPERTY - 15 -	
3.4.1 DESCRIPTION OF THE PLOT - 15 -	
3.5 OBSERVATIONS / TYPE OF INSPECTION (INTERNAL / EXTERNAL) - 16 -	
4 DEFINITION OF THE MARKET VALUE.....	- 16 -
4.1 SITUATION OF THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET - 16 -	
4.2 COMPARATIVE DATA - 17 -	
4.3 3 DEFINITION OF THE MARKET VALUE OF THE PROPERTY - 19 -	
4.4 OPINION ON THE MARKET VALUE OF THE PROPERTY - 23 -	
5 ANNEXES	- 25 -

ABSTRACT

Date of Mandate of Delegation	21/06/2018
Date of Inspection	09/07/2018
Valuation Date	11/07/2018
Principal	-
Basis of Valuation	Market Value as defined by the European Valuation Standards (EVS 8th Edition 2016) and by RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition)
Subject for valuation	Vertical property ownership of a total surface area of 274,00m ²
Purpose of evaluation	The purpose of the valuation is to determine the Market value of the property for judicial purposes.
Region	Evpiridon & Iolkou Str., Municipality of Agioi Anargyroi – Kamatero, Regional Unit of West Athens
Assumptions	• The data I was given is true. • The property has marketable security and is relieved from legal weights (mortgage, restrictive measures, etc.), as well as from any other expenses or obligations that would affect its value (archaeological department, ranger station, air force, etc.). • The valuation date is clearly defined in the report and the value given takes into account the state of the economy at the given time. • The geometric characteristics of the property have not been verified by technical means. The surfaces mentioned in this report are for evaluation only and cannot be considered accurate measurements by technical means of property ownership. • The soil and subsoil of the property being evaluated has not been chemically contaminated and is not required to be cleaned in any way. • Market Value is the value before taxes that may be charged to any actual transaction for the fixed asset under valuation. • The property has been inspected.
Market Value	€268,000 (Two Hundred Sixty-eight Thousand Euros)

1 INTRODUCTION

1.1 CLIENT IDENTITY

The principal and recipient of this valuation is -, herein after referred to as "Client".

1.2 PURPOSE OF THE VALUATION

The purpose of the valuation is to determine the Market value of the property for judicial purposes.

1.3 SUBJECT FOR VALUATION

The subject of the valuation concerns a plot of land located at 88th block, on Evpiridon & Iolkou Str., of the Municipality of Agioi Anargyroi - Kamatero, in the Regional Unit. of West Athens

1.4 BASIS OF VALUATION

The basis of the valuation adopted in this study is the Market Value as defined by the European Valuation Standards (EVS 8* Edition 2016) and by RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

1.5 DEFINITION OF THE MARKET VALUE

According to the aforementioned standards, the Market Value is defined as:

"The amount to be valued at which a fixed asset is to be exchanged on the valuation date between a willing buyer and a willing seller after a reasonable transaction time in a normal trade where each party acts with knowledge, prudence and without pressure".

1.6 VALUATION DATE

The date of this valuation is the date of the inspection, namely 09/07/2018.

1.7 CURRENCY SET

The currency that was set in this valuation is Euro (€)

1.8 TAXATION AND OTHER COSTS

The market value is the estimated value of a property before adjusting it with additional costs and therefore does not include the additional costs that may be related to its sale or purchase and any transaction tax.

1.9 INFORMATION ON WHICH THE STUDY AND ASSUMPTIONS WERE BASED

In order to carry out the valuation, an inspection was carried out on the property, the wider study region was inspected and comparative data from field study was collected, as well as communication with real estate agents active in the market for confirmation of data occurred from an internet search concerning the accuracy of their information. In particular, information was retrieved from the following Real Estate Agencies and Websites:

- Aspis Real Estate,
- www.xe.gr

Thanks to the field market research and the communication that was carried out, a sufficient number of comparative data was collected, mainly related to the requested sales prices of apartments in its surrounding area, as well as in the neighbouring areas with the same characteristics as the one under inspection.

After the completion of the market research, the comparative data were recorded and the basic characteristics of the comparative property data were determined, which were compared with the corresponding characteristics of the property under valuation.

Thanks to the processing of the aforementioned data and the reductions, a reasonable price level was determined based on the existing state of the real estate market and the economic environment.

Regarding the investigation of the urban planning and property ownership system it is clarified that for the purpose of this valuation I was based on the information I was given.

1.10 DECLARATION OF THE ADOPTION OF EUROPEAN VALUATION STANDARDS

I strongly declare that the valuation of the property as above was carried out in accordance with the ethical and professional rules and methods laid down by the European Valuation Standards and RICS Code of Conduct.

More specifically:

- The technical data used to prepare the study are those I was given.
- The analysis and conclusions of the study are valid only under the assumptions and speculations therein.
- My fee does not depend in any way on the results of the valuation.
- I do not attract interests from the property under valuation.
- I acquired the necessary knowledge of the local real estate market through my field research.
- I have the required academic competence and professional experience to cope with the project requirements.
- There was no professional involvement of another entity or natural person.
- Compliance with the Code of Conduct is subject to control by RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

1.11 ASSUMPTIONS ON WHICH THE VALUATION WAS BASED

Definitions

Assumptions: These are hypotheses that are reasonably accepted as true within the framework of the valuation, without any particular research or verification. They are hypotheses used in order to make the valuation or other opinion more understandable.

Particular assumption: A particular assumption is an assumption which either takes into account data that differ from the actual situation during valuation date or data that would

not be taken into consideration by a typical buyer/ seller in a transaction during valuation date.

General Assumptions

- The data I was given is true.
- The property has marketable security and is relieved from legal weights (mortgage, restrictive measures, etc.), as well as from any other expenses or obligations that would affect its value (archaeological department, ranger station, air force, etc.).
- The valuation date is clearly defined in the report and the value given takes into account the state of the economy at the given time.
- The geometric characteristics of the property have not been verified by technical means. The surfaces mentioned in this report are for evaluation only and cannot be considered accurate measurements by technical means of property ownership.
- The soil and subsoil of the property being evaluated has not been chemically contaminated and is not required to be cleaned in any way.
- Market Value is the value before taxes that may be charged to any actual transaction for the fixed asset under valuation.
- The property has been inspected.

Particular assumptions:

- There are no arbitrary constructions in the property that make it impossible to be assigned, or if they do exist, they shall be deemed to be settled following existing legislation (Law 4495/2017) or to be restored. Any fines are deducted from the Market Value.

1.12 INTELLECTUAL PROPERTY PROTECTION

It is noted that this study or part thereof or a reference to it or its results, as well as the name of the valuer, may not be published in any form without my written consent.

1.13 METHODOLOGY OF VALUATION

The valuation study was conducted in accordance with the directions, specifications and requirements of the European Estimation Standards (EVS 8th Edition 2016) and of (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). The Residual Method was used to approach the Market Value of the property.

Residual method

The residual method is used to determine the value of a property that has a potential for further growth. The application of the method concerns the determination of the value of empty plots or plots with existing buildings requiring redevelopment / restructuring or listed property.

1.14 SUPPORTING DOCUMENTS

In order to conduct this valuation, the following documents were provided:

1. The No. 23.447 / 25-10-1973 and No.23.448 / 25-10-1973 property sales contracts of the Notary of Athens -, and the No. 23.449 / 25-10-1973 joint rate sales contract and registration of horizontal property of the aforesaid Notary.
2. The Certificate of the cadastral records of a real property and the Cadastral Diagram Extract of 10/07/2018.

2 GENERAL DATA

2.1 DESCRIPTION OF THE WIDER REGION

The property under valuation is located on Evpiridon & Iolkou Str. within the boundaries of the Municipal Unit of Kamatero in the Municipality of Agioi Anargyroi-Kamatero. It is located in a corner plot, at the 88th block,

The area in which it is located is a densely built-up residential area. In this region, infrastructure projects are under formation and construction. The formation of Iolkou Str., which the valuated property faces, is not yet completed, while in the facing 89th block is fully constructed.

It is a region consisting mainly of small buildings of 2-3 floors used as residences.

Fylis Str. consists of a high traffic volume, while the roads of Evpiridon & Iolkou have a low traffic volume.

There aren't many infrastructures and the level of disturbances is low.

Generally is considered to be quite privileged for residential development, having a satisfactory market interest in apartments.

The area is particularly easy to access via the Evpiridon & Iolkou Str., while the transportation service is considered to be satisfactory.

There is relative homogeneity concerning the building structure, which consists of newly built and relatively new block of flats. There are several unstructured plots in the wider region.

There aren't many plots available, as several residential complexes (maisonettes and apartments) were erected. However, there are still a number of plots which, owing to the continuing adverse economic situation, are under oversupply that is no longer covered by demand, resulting in a significant fall in prices in recent years. The main factors influencing plot values are location, size, building density factor, and visibility to the city.

An advantage of the area is the quiet residential environment, combined with the small distance from the center of Kamatero.

3 PROPERTY DETAILS

3.1 DESCRIPTION OF THE PROXIMAL REGION OF THE PROPERTY

The location of the property under valuation is in a central spot of Kamatero, across the church of Agia Triada, about 1.5 km from Attiki Odos.

The use of the region is mainly residential, with blocks of flats.

3.2 ACCESS

The property is easily accessible from Attiki Odos through Fylis Str. and then via Evpiridon Str.

3.3 URBAN PLANNING SYSTEM

The property under valuation is located in Neighborhood 1 - Kamatero Center.

Street Planning 11 -01 -1968 (Government Gazette 23D715-02-1968)

Prefect's Decision 6150/93/02.04.1987 (Government Gazette 478A727.05.1987)

Integrity: on Iolkou Str.

Generally: = 250m², Front view = 10,00m.

Deviation (for plots before 18-02-86): Area = 110 m², Front view = 8,00m.

Building restrictions:

- Building factor: 1,60
- Coverage: 60%
- Maximum height: in accordance with the New Construction Regulation

Based on the aforesaid building restrictions, the plot is even and can be built by rule, as it is described herein; it has a perimeter of 250m² and a front view of 16,00m. on Evpiridon Str. and 51,70m on Iolkou Str.

3.4 DESCRIPTION OF THE PROPERTY

3.4.1 DESCRIPTION OF THE PLOT

Based on the No. 23.449/25-10-1973 land contract of the Notary of Athens -, this is an independent plot, on the 88th block, of the Municipality of Agioi Anargyroi-Kamatero of a total Area of 1.030,15m² which derives, based on the No. 23.447/25-10-1973 and No.23.448/25-10-1973 contracts of the Notary of Athens -, from two separate adjacent plots of 645,15m² and 385m² respectively.

According to the contract above, a part of this, having a total area of 343,50m² was street-planned out and the remaining plot has a total area of 686,60m². Has a front view of 16,00m. on Evpiridon Str. and has National Cadastre Code Number: 050624614020. It borders from the east with the approved Iolkou Str. on a front view of 51,70m, , from the

west with the property of - on a 51.70m side length, from the north with an anonymous approved road (now Evpiridon Str.) on a 16,00m side and from the south with property of unknown owners on 10,50m side.

Afterwards, based on the same contract (No. 23.449/25-10-1973 contract of Divided Ownership Establishment of the aforementioned Notary), 3 vertical properties were created in the single plot.

Herein, the vertical property of a total area of 274,00m² is valued. It has a National Cadastre Code Number: 050624614020/1/0 with a joint ownership rate on the single plot of 400/1000. It borders from the east with the approved Iolkou Str. on a front view of 18,00m, from the west with the property of - and partly with an approved street on an overall 18,00m side length, from the north with the approved Evpiridon Str. (formerly an anonymous street) on a 16,00m side and from the south with the other vertical property of the single plot on a 13,35m side.

* According to the National Cadastre the area of the single plot is 801,00m². The difference in the area between the title and the cadastre is of 20%. Today, based on the provisions of the New Construction Regulation, this discrepancy is not acceptable.

3.5 OBSERVATIONS / TYPE OF INSPECTION (INTERNAL / EXTERNAL)

- An external inspection was performed.
- There was no construction inside the plot according to the external inspection and the Google Earth satellite image. Within the plot there are olive trees.

4 DEFINITION OF THE MARKET VALUE

4.1 SITUATION OF THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET

In previous years there has been buying interest in similar plots. The onset of the economic crisis and the continuing adverse economic conditions have led to a failure to

absorb many properties and have resulted in over-supply. Prices have also decreased significantly in some cases, and demand is diminishing. Building activity is currently almost nonexistent.

4.2 COMPARATIVE DATA

A real estate research was conducted in the wider region to collect comparative data, that is asked and actual selling prices of apartments. The results of the research are as follows:

- Comparative data (1)

Apartment located in Kamatero, of a total area of 86m², 1st floor, built in 2005, dual aspect apartment, including 2 bedrooms, autonomous heating system, security door, view and storage room. It is located on a quiet street close to a school and Attiki Odos, sold for 180.000 € (great deal).

The value is analyzed as follows:

- Sales price per m² of surface is 2.093 €.

- Comparative data (2)

Apartment located in Kamatero, of a total area of 96m², 1st floor, corner, including 2 bedrooms, a 7m² storage room, parking space, fireplace and security door, built in 2018, sold for 260,000 € (great deal-Golden Home).

The value is analyzed as follows:

- Sales price per m² of surface is 2.708 €.

- Comparative data (3)

Whole floor flat located in Kamatero, of a total area of 98m², 2nd floor, corner, including 3 bedrooms, autonomous heating system, security door, parking space, and a 7 m² storage room, built in 2018 sold for 270,000 € (great deal-Golden Home).

The value is analyzed as follows:

- Sales price per m² of surface is 2.755 €.

Having taken into consideration the above mentioned comparative data, as well as additional data gathered following an extensive real estate research, we conclude that:

In the area of Kamateros, the asked prices for apartments vary from 1.465 to 1.621 €/m², facing a downtrend in previous years, due to the large number of intestate apartments because of the economic crisis, which has greatly affected the real estate market. After the large decreases of previous periods, recently stabilization tendencies are observed.

Based on the comparative data and taking into account the following factors:

- Asked Price: -10%
- Storage room/ Parking space: ± 5% / ± 7%
- Floor: ± 3%
- Corner: ± 5%
- Oldness: ± 1% to ± 25%

for the calculation of the market value of a 1st floor apartment a unit sales price of 2.320 €/m² is adopted based on the following table:

TABLE OF REDUCTIONS ON COMPARATIVE DATA OF APARTMENTS' SALES

	Valuated apartment	1 st	2 nd	3 rd
Region/Location	KAMATERO	KAMATERO	KAMATERO	KAMATERO
Area		86	96	98
Asked price (€/m ²)		2093	2708	2755
Real price (€/m ²)				
Adjustment (%)		-10%	-10%	-10%
Storage room/Parking space		Yes/No	Yes/Yes	Yes/Yes
Adjustment (%)		7,00%	0,00%	0%
Floor	1 st	1 st	1 st	2 nd
Adjustment (%)		0%	0%	-3%
Corner	Yes	No	Yes	Yes
Adjustment (%)		5%	0%	0%
Oldness	2018	2005	2018	2018
Adjustment (%)		13%	0%	0%
Readjustment price		2116,34	2437,20	2405,12
Final price (€/m ²)	2319,55 €			

The market value of a 2nd floor apartment is: $2.320 \text{ €/m}^2 * 1,03 \sim 2.390 \text{ €/m}^2$

Respectively, the market value of a 3rd floor apartment is: $2.320 \text{ €/m}^2 * 1,06 \sim 2.460 \text{ €/m}^2$

Average apartment price 1st, 2nd and 3rd floor = 2.390 €/m^2

4.3 DEFINITION OF THE MARKET VALUE OF THE PROPERTY

The market value of the property is calculated using the residual method.

The optimal use in the area, after the examination and research of the area and the land uses, is the construction of a multi-storey conventional residential building on a veranda with a basement. In the basement there will be storage areas of the apartments and shared areas (boiler room, engine room, fuel yard, corridors, etc.).

The cost of apartment areas construction in this region ranges to 800 euros/m² including the contractor's benefit.

The sales price of a newly built apartment with storage room in the basement as an appurtenance and a parking space on the veranda is 2.390 Euro/m² of net area.

Permissible coverage of the valuated vertical ownership: $274,00 \times 0,60 = 164,40\text{m}^2$

Permissible Construction of the valuated vertical ownership: $274,00 \times 1,60 = 438,40\text{m}^2$

Therefore, the optimal exploitation would be a new 3-storey building on a veranda with a basement and roof which per floor would be equivalent to: Construction: $146,13\text{m}^2$ as well as the area of the basement.

We consider that public spaces are 10% of the total surface area, so:

Net area = $90\% \times 438,40 = 394,56\text{m}^2$ and results in the following table:

DEVELOPMENT VALUE					
Floor	Gross Area (m ²)	Floor	Net Area (m ²)	Sale Euro/ m ²	Sales (Euro)
Superstructure*	438.40		394.56	2.390	€ 942,998

*The value of the superstructure includes the value of 1 storage room on the basement and 1 parking space in the veranda.

II. COST OF DEVELOPMENT

A. CONSTRUCTION COSTS

Floor	Gross Floor Area (m ²)	Cost Euro/ m ²)	Cost Euro/ m ²)
Basement	146,13	400 (50%*Main use cost)	58,452 €
Veranda - Entrance	30	560 (70%*Main use cost)	16.800 €
Veranda	116,	280 (35%*Main use cost)	32.16 €
Superstructure*	438,40	800	350.20 €
SUBTOTAL:			458.88 €

**Having taken into account that a 30m2 entrance will be built since the staircase will have a net area of 25m2.

B.OTHER CHARGES		COST (€)
1. Professional fees		
Engineers	8% * (Construction Cost)	36.679,04
Insurance	0.5% * (Construction Cost)	2.292,44
2. Promotion fees		
Real estate agents - Promotion	0	0
3. Charges/Taxes		
Property transfer tax	11 % * Rateable Value	8.032,31
Notary charges	1.20% * Rateable Value	876,25
Charges for lawyer assistance	1% * Rateable Value for up to 44.020 Euros and 0,5%* Rateable Value for the additional	80,32

	(reteable - 44.020 €) For a Rateable Value <80.000€ there are no charges for lawyer assistance	
Transfer	0,475 % * Rateable Value	346,85
4. Borrowing Costs	0	0
SUBTOTAL:		48.307,21 €

*** Based on the Unified Property Ownership Tax, a Reteable Value of 73.021€ is received.

C. CONTIGENCIES	3,00% * cost sum (A+B)	15.203,86 €
------------------------	------------------------	--------------------

D. ESTIMATED INVESTMENT PROFIT	15% * development value	141.449,270€
---------------------------------------	-------------------------	---------------------

TOTAL COST OF CHARGES AND PROFITS (A+B+C+D)		663.448,34 €
--	--	---------------------

REMAINING LAND VALUE: (TOTAL)	279.549,66 €
--------------------------------------	---------------------

PV of 1€ at (n) Years i% (Risk Free Rate) (Remaining Land Value / (1+0,03) ^{1,5})	(I%)	n	
	3%	1,5	267.425,69 €

Therefore using the rounding method: **Market Value = 268.000 Euros**

4.4 OPINION ON THE MARKET VALUE OF THE PROPERTY

We conclude that the market value of the property under valuation on the day of valuation is calculated as:

268.000€

(Two Hundred Sixty-eight Thousand Euros)

VALUATION CERTAINTY

It is noted that the economic instability observed in our country inevitably affects the real estate market, which is often inactive and lacking in liquidity. In markets that are inactive with low levels of liquidity, there is a reduced number of data that provides experienced support for valuations. In such cases, the valuation of the property is based on a degree of subjectivity of the valuer, which has been clearly and transparently recorded and has been

taken into account in the assessment of the valuation. . Because of the current situation, it is emphasized that values change over time and an estimate given at a specific date may not be valid at a later date.

The Valuer

ESTIMATING COMPANY

The Valuer

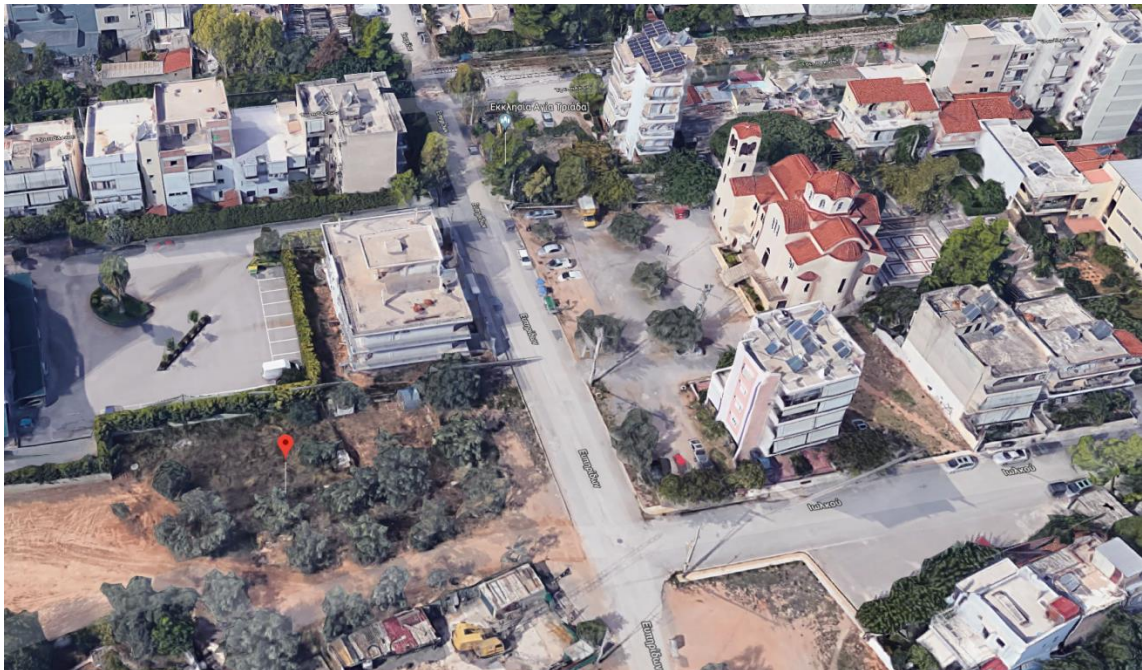
[SIGNATURE AND SEAL]

ESTIMATING COMPANY

[SIGNATURE AND SEAL]

5 ANNEXES

Satellite image of the wider region



Inspection images



3. ΠΡΩΤΟΤΥΠΟ ΚΕΙΜΕΝΟ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Επί των οδών Ευπηρίδων & Ιωλκού , Ο.Τ. 88,
Περιοχή ``Αγία Τριάδα``, Θέση ``Δραγουμάνο``,
Δήμος Αγίων Αναργύρων - Καματερού,
Δημοτική Ενότητα Καματερού ,
Π.Ε Δυτικού Τομέα Αθηνών

ΙΟΥΛΙΟΣ 2018

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ	- 8 -
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	- 9 -
1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ	- 9 -
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	- 9 -
1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	- 9 -
1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	- 9 -
1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	- 9 -
1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	- 9 -
1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ	- 9 -
1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ	- 10 -
1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	- 10 -
1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS	- 11 -
1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ	- 11 -
1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	- 12 -
1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	- 13 -
1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	- 13 -
2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	- 13 -
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	- 13 -
3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 14 -
3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 14 -
3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ	- 14 -
3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	- 15 -
3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 15 -
3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	- 15 -
3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ/ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ)	- 16 -
4 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ	- 16 -
4.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	- 16 -
4.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	- 17 -
4.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 19 -
4.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	- 23 -
5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	- 25 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	21/06/2018
Ημερομηνία Αυτοψίας	9/07/2018
Ημερομηνία Εκτίμησης	11/07/2018
Εντολέας	-
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition)
Αντικείμενο Εκτίμησης	Κάθετη ιδιοκτησία επιφάνειας 274,00 τ.μ.
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για δικαστική χρήση.
Περιοχή	Οδός Ευηριδών & Ιωλκού, Δήμος Αγίων Αναργύρων – Καματερού, Π.Ε. Δυτικού Τομέα Αθηνών - Υπολειμματική Μέθοδος ή Μέθοδος Βέλτιστης Αξιοποίησης. - Τα στοιχεία που μου παραδόθηκαν είναι αληθή. - Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο 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). - Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. - Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. - Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο - Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
Εμπορική Αξία	268.000€ (Διακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)

6 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

6.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι - που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

6.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου για δικαστική χρήση.

6.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αφορά σε οικοπέδο που βρίσκεται στο υπ' αριθμ. 88 οικοδομικό τετράγωνο, επί των οδών Ευπηρίδων & Ιωλκού, Δήμου Αγίων Αναργύρων - Καματερού, στην Π.Ε. Δυτικού Τομέα Αθηνών.

6.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2016) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

6.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

6.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της αυτοψίας, ήτοι 9/07/2018.

6.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

6.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

6.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Συγκεκριμένα αντλήθηκαν πληροφορίες από τα κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites:

- Aspis Real Estate,
- www.xe.gr

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων στη γύρω από αυτό περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των συγκριτικών στοιχείων ακινήτου τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίστηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασίσθηκα στα στοιχεία που μου παρασχέθηκαν.

6.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Δηλώνω 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 RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που μου παρασχέθηκαν.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή μου δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Δεν έλκω συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Απέκτησα την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησα.
- Διαθέτω την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθω στις απαιτήσεις του έργου.
- Δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

6.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: : Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μου παραδόθηκαν είναι αληθή.

- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο 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).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017) ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία (Εμπορική) Αξία.

6.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και το όνομα του εκτιμητή απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεσή μου.

6.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016) και του (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Για την προσέγγιση της Εμπορικής αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **Υπολειμματική μέθοδος ή Μέθοδος Βέλτιστης Αξιοποίησης (Residual Method)**.

Υπολειμματική Μέθοδος (residual method)

Η υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται για να καθοριστεί η αξία ενός ακινήτου το οποίο διαθέτει μία δυναμική για περαιτέρω ανάπτυξη. Η εφαρμογή της μεθόδου αφορά στον

προσδιορισμό της αξίας κενών οικοπέδων ή οικοπέδων με υφιστάμενα κτίρια που χρήζουν ανάπλασης / ανακατασκευής ή διατηρητέων ακινήτων.

6.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

3. Τα υπ' αριθμ. 23.447 / 25-10-1973 και 23.448 / 25-10-1973 συμβόλαια πώλησης οικοπέδου του Συμβολαιογράφου Αθηνών - και το υπ' αριθμ. 23.449 / 25-10-1973 συμβόλαιο Πώλησης Ποσοστού Εξ'αδιαιρέτου και Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας του ως άνω Συμβολαιογράφου.
4. Το από 10/07/2018 Πιστοποιητικό Κτηματογραφούμενου Ακινήτου και κτηματολογικό Διάγραμμα.

7 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

7.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Ευπηρίδων και Ιωλκού εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Καματερού του Δήμου Αγίων Αναργύρων-Καματερού. Βρίσκεται σε γωνιακό οικόπεδο, στο Ο.Τ. 88.

Η περιοχή στην οποία εντάσσεται, είναι οικιστική περιοχή αρκετά πυκνοδομημένη. Στην περιοχή τα έργα υποδομής είναι υπό διαμόρφωση και κατασκευή. Η διαμόρφωση της οδού Ιωλκού στην οποία έχει πρόσωπο το εκτιμώμενο ακίνητο δεν είναι ακόμη διανοιγμένη ενώ στο απέναντι Ο.Τ. 89 είναι πλήρως διαμορφωμένη.

Πρόκειται για περιοχή αποτελούμενη κατά κύριο λόγο από μικρές οικοδομές 2-3 ορόφων με χρήση κατοικίας.

Η Φυλής είναι οδός με μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο, ενώ οι οδοί Ευπηρίδων και Ιωλκού έχουν χαμηλό κυκλοφοριακό φόρτο.

Δεν υπάρχει πληρότητα υποδομών και το επίπεδο των οχλήσεων είναι μικρό.

Γενικά θεωρείται αρκετά προνομιακή για ανάπτυξη κατοικίας, έχοντας ικανοποιητικό αγοραστικό ενδιαφέρον για διαμερίσματα.

Η περιοχή έχει ιδιαίτερα εύκολη πρόσβαση, μέσω των οδών Ευπηρίδων και Ιωλκού, ενώ η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση της κρίνεται ικανοποιητική.

Υπάρχει σχετική ομοιογένεια όσο αφορά τον οικοδομικό ιστό, ο οποίος αποτελείται από νεόδμητες και μικρής παλαιότητας πολυκατοικίες διαμερισμάτων. Υπάρχουν αρκετά αδόμητα οικοπέδα στην ευρύτερη περιοχή.

Η διαθεσιμότητα οικοπέδων δεν είναι μεγάλη, καθώς ανεγέρθηκαν αρκετά συγκροτήματα κατοικιών (μεζονετών και διαμερισμάτων). Παρόλα αυτά, υπάρχουν ακόμη αρκετά οικοπέδα τα οποία, λόγω των συνεχιζόμενων δυσμενών οικονομικών συνθηκών, βρίσκονται σε υπερπροσφορά που δεν καλύπτεται πλέον από τη ζήτηση, με συνέπεια την αισθητή πτώση των τιμών τα τελευταία έτη. Κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των οικοπέδων είναι η θέση, το μέγεθος, ο συντελεστής δόμησης, και η δυνατότητα θέας προς την πόλη.

Πλεονέκτημα της περιοχής είναι το ήσυχο οικιστικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με την μικρή απόσταση από το κέντρο του Καματερού.

8 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

8.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου βρίσκεται σε κεντρικό σημείο του Καματερού, απέναντι από την εκκλησία Αγίας Τριάδας, σε απόσταση περίπου 1,5 km από την Αττική οδό.

Η χρήση της περιοχής είναι κυρίως οικιστική, με πολυκατοικίες διαμερισμάτων.

8.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη και γίνεται από την Αττική οδό μέσω της οδού Φυλής και στη συνέχεια μέσω της οδού Ευπηρίδων.

8.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στην Γειτονιά 1 - Κέντρο Καματερό.

Δ/γμα Ρυμοτομίας 11-01-1968 (ΦΕΚ 23Δ'/15-02-1968)

Αποφ. Νομάρχη 6150/93/02.04.1987 (ΦΕΚ478Δ'/27.05.1987)

Αρτιότητα: επί της οδού Ιωλκού

Κατά κανόνα: $E = 250\mu^2$, Πρόσωπο = 10,00 μ.

Παρέκκλιση (για τα οικοπέδα προ 18-02-86): $E = 110\mu^2$, Πρόσωπο = 8,00 μ.

Όροι Δόμησης:

- Συντελεστής δόμησης: 1,60
- Κάλυψη: 60%
- Μέγιστο ύψος: κατά ΝΟΚ

Βάσει των παραπάνω όρων δόμησης, το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, καθώς, βάσει τίτλου, διαθέτει την αρτιότητα των $250\mu^2$ και πρόσωπο 16,00 μ. επί της οδού Ευπηρίδων και 51,70 μ. επί της οδού Ιωλκού.

8.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

8.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Βάσει του υπ' αριθμ. 23.449/25-10-1973 συμβολαίου αγοράς του Συμβολαιογράφου Αθηνών -, πρόκειται για αυτοτελές οικόπεδο, στο οικοδομικό τετράγωνο 88, του Δήμου Αγίων Αναργύρων-Καματερού εμβαδού 1.030,15 τ.μ. το οποίο προήλθε βάσει των υπ' αριθμ. 23.447/25-10-1973 και 23.448/25-10-1973 συμβολαίων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεόδωρου Ράλλη, από δύο επιμέρους όμορα οικόπεδα με εμβαδά 645,15 τ.μ. και 385 τ.μ. αντίστοιχα.

Σύμφωνα με το ως άνω συμβόλαιο, τμήμα αυτού εκτάσεως 343,50 τ.μ. ρυμοτομήθηκε και το εναπομείναν οικόπεδο έχει εμβαδό $686,60\mu^2$. Έχει πρόσωπο 16,00μ. στην οδό Ευπηρίδων και φέρει αριθμό ΚΑΕΚ : 050624614020. Συνορεύει, ανατολικά με την εγκεκριμένη οδό Ιωλκού επί προσώπου 51,70 μ. , δυτικά με ιδιοκτησία - επί πλευράς μήκους 51,70 μ., βόρεια με ανώνυμη εγκεκριμένη οδό (νυν Ευπηρίδων) επί πλευράς 16,00 μ. και νότια με ιδιοκτησία αγνώστων επί πλευράς 10,50 μ.

Στη συνέχεια και βάσει του ίδιου συμβολαίου (υπ' αριθμ. 23.449/25-10-1973 συμβόλαιο Σύστασης Δηρημένης Ιδιοκτησίας του ως άνω Συμβολαιογράφου) δημιουργήθηκαν 3 κάθετες ιδιοκτησίες στο ενιαίο οικόπεδο.

Στην παρούσα, εκτιμάται η **κάθετη ιδιοκτησία εμβαδού $274,00\mu^2$** . Φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 050624614020/1/0 με ποσοστό συγκυριότητας επί του ενιαίου οικοπέδου 400/1000. Συνορεύει ανατολικά με την εγκεκριμένη **οδό Ιωλκού** επί προσώπου 18,00 μ. , δυτικά με ιδιοκτησία - και εν μέρει με εγκεκριμένη οδό επί συνολικής πλευράς μήκους 18,00 μ., βόρεια με την εγκεκριμένη **οδό Ευπηρίδων** (πρώην ανώνυμη) επί πλευράς 16,00 μ. και νότια με την άλλη κάθετη ιδιοκτησία του ενιαίου οικοπέδου επί πλευράς 13,35 μ.

* Βάσει του Εθνικού Κτηματολογίου το εμβαδόν του ενιαίου οικοπέδου είναι 801,00μ². Η διαφορά στο εμβαδόν του οικοπέδου ανάμεσα στον τίτλο και το κτηματολόγιο είναι της τάξης του 20%. Σήμερα, με βάση τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), η εν λόγω απόκλιση δεν είναι αποδεκτή.

8.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/εξωτερική)

- Πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία.
- Από την εξωτερική αυτοψία και τη δορυφορική εικόνα του Google Earth δεν διαπιστώθηκαν κατασκευές εντός του οικοπέδου. Εντός του οικοπέδου υπάρχουν ελαιόδεντρα.

9 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

9.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Τα προηγούμενα χρόνια υπήρξε αγοραστικό ενδιαφέρον για παρόμοια οικοπέδα. Η έναρξη της οικονομικής κρίσης και οι συνεχιζόμενες δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, έχουν οδηγήσει σε αδυναμία απορρόφησης αρκετών ακινήτων και σε δημιουργία υπερπροσφοράς. Οι τιμές έχουν σημειώσει και εδώ πτώση, σε ορισμένες περιπτώσεις έντονη, ενώ και η ζήτηση είναι μειωμένη. Η οικοδομική δραστηριότητα είναι στην παρούσα φάση σχεδόν μηδαμινή.

9.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών πώλησης διαμερισμάτων. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Καματερό διαμέρισμα, εμβαδού 86m², 1^{ου} ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, κατασκευής 2005, διαμπερές, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, θέα, αποθήκη, σε ήσυχο δρόμο κοντά σε σχολείο και Αττική οδό, πωλείται αντί 180.000€ (χρυσή ευκαιρία).

Η αξία αναλύεται ως εξής:

➤ Τιμή πώλησης ανά m² επιφάνειας 2.093 €.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Καματερό διαμέρισμα εμβαδού 96m², 1^{ου} ορόφου, γωνιακό, 2 υπνοδωμάτια, κατασκευής 2018, αποθήκη 7 τ.μ., πάρκιγκ, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, πωλείται αντί 260.000€ (χρυσή ευκαιρία-Golden Home).

Η αξία αναλύεται ως εξής:

➤ Τιμή πώλησης ανά m² επιφάνειας 2.708 €.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Καματερό οροφοδιαμέρισμα εμβαδού 98m², 2^{ου} ορόφου, γωνιακό, 3 υπνοδωμάτια, κατασκευής 2018, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, πάρκιγκ, αποθήκη 7 τ.μ. πωλείται αντί 270.000€ (χρυσή ευκαιρία- Golden Home).

Η αξία αναλύεται ως εξής:

➤ Τιμή πώλησης ανά m² επιφάνειας 2.755 €.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

Στην περιοχή του Καματερού, οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα, βρίσκονται στα επίπεδα των 1.465 με 1.621 €/m², με πτωτική τάση τα προηγούμενα χρόνια, λόγω του μεγάλου αριθμού αδιάθετων διαμερισμάτων εξ' αιτίας της οικονομικής κρίσης, η οποία έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την κτηματαγορά. Μετά τις μεγάλες μειώσεις των προηγούμενων περιόδων, παρατηρούνται τελευταία σταθεροποιητικές τάσεις.

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Αποθήκη/Θέση στάθμευσης : $\pm 5\%$ / $\pm 7\%$
- Όροφος : $\pm 3\%$
- Γωνιακό: $\pm 5\%$
- Παλαιότητα : $\pm 1\%$ έως $\pm 25\%$

για τον υπολογισμό της εμπορικής αξίας διαμερίσματος Α' ορόφου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης 2.320 €/τ.μ. η οποία προκύπτει με βάση τον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή / Θέση	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	ΚΑΜΑΤΕΡΟ
Εμβαδόν		86	96	98
Ζητούμενη τιμή (€/τμ)		2093	2708	2755
Πραγματική τιμή (€/τμ)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Αποθήκη/Θέση Στάθμευσ.	Ναι/Ναι	Ναι/Όχι	Ναι/Ναι	Ναι/Ναι
προσαρμογή (%)		7,00%	0,00%	0%
Όροφος	1ος	1ος	1ος	2ος
προσαρμογή (%)		0%	0%	-3%
Γωνιακό	Ναι	Όχι	Ναι	Ναι
προσαρμογή (%)		5%	0%	0%
Παλαιότητα	2018	2005	2018	2018
προσαρμογή (%)		13%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		2116,34	2437,20	2405,12
Τελική τιμή(€/τμ)	2.319,55 €			

Η εμπορική αξία διαμερίσματος Β' ορόφου είναι : $2.320 \text{ €/τμ} * 1,03 \sim 2.390 \text{ €/τ.μ.}$

Αντίστοιχα, η εμπορική αξία διαμερίσματος Γ' ορόφου είναι : $2.320 \text{ €/τμ} * 1,06 \sim 2.460 \text{ €/τ.μ.}$

Μέση τιμή διαμερίσματος Α', Β' και Γ' ορόφου = 2.390 €/τ.μ.

9.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τη υπολειμματική μέθοδο ή μέθοδο βέλτιστης αξιοποίησης.

Η βέλτιστη χρήση στην περιοχή, μετά την εξέταση και έρευνα της περιοχής και των χρήσεων γης, είναι η ανέγερση πολυόροφου συμβατικού κτιρίου κατοικιών επί πυλωτής με υπόγειο. Στο υπόγειο θα υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι των διαμερισμάτων και κοινόχρηστοι χώροι (λεβητοστάσιο, μηχανοστάσιο, αποθήκη καυσίμων, διάδρομοι κλπ).

Το κόστος κατασκευής χώρων διαμερισμάτων στην περιοχή κυμαίνεται περί τα 800 ευρώ/τ.μ. συμπεριλαμβανόμενου του εργολαβικού οφέλους.

Η τιμή πώλησης νεόδμητου διαμερίσματος με αποθήκη στο υπόγειο ως παρακολούθημα και θέση στάθμευσης στην πυλωτή είναι 2.390 ευρώ/τμ καθαρής επιφάνειας.

Επιτρεπόμενη κάλυψη της εκτιμώμενης κάθετης ιδιοκτησίας : $274,00 * 0,60 = 164,40 \text{ τ.μ.}$

Επιτρεπόμενη Δόμηση της εκτιμώμενης κάθετης ιδιοκτησίας : $274,00 * 1,60 = 438,40 \text{ τ.μ.}$

Αρα, η βέλτιστη αξιοποίηση θα ήταν μια νέα 3όροφη οικοδομή επί πυλωτής με υπόγειο και δώμα που ανά όροφο θα ίσχυε : Δόμηση : 146,13 τ.μ. ως και το εμβαδόν του υπογείου.

Θεωρούμε ότι οι κοινόχρηστοι χώροι είναι το 10% της συνολικής επιφάνειας του ορόφου, οπότε :

Καθαρή επιφάνεια = $90\% * 438,40 = 394,56 \text{ τ.μ.}$ και προκύπτει ο πίνακας :

Ι. ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
Επίπεδο	Μικτή επιφάνεια (τ.μ.)	Καθαρή Επιφάνεια (τ.μ.)	Πώληση Ευρώ/τ.μ.	Πωλήσεις (Ευρώ)
Ανωδομή*	438,40	394,56	2.390	942.998 €

* Στην αξία της ανωδομής συμπεριλαμβάνεται η αξία 1 αποθήκης υπογείου και 1 θέσης στάθμευσης στην πυλωτή.

II. ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

A. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ			
Επίπεδο	Μικτή επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος (Ευρώ/τ.μ.)	Κόστος (Ευρώ)
Υπόγειο	146,13	400 (50%*κόστος Κύριας Χρήσης)	58.452 €
Πυλωτή – Είσοδος	30	560 (70%*κόστος Κύριας Χρήσης)	16.800 €
Πυλωτή	116,13	280 (35%*κόστος Κύριας Χρήσης)	32.516 €
Ανωδομή	438,40	800	350.720 €
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ:			458.488 €

** Θεωρώ ότι θα κατασκευάσει είσοδο 30 τ.μ. αφού το κλιμακοστάσιο θα έχει καθαρή επιφάνεια 25 τ.μ.

B. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ (€)
5. Επαγγελματικές αμοιβές		
Μηχανικοί	8% * (Κόστος Κατασκευής)	36.679,04
Ασφάλιση	0,5% * (Κόστος Κατασκευής)	2.292,44
6. Αμοιβές Διαφήμισης		
Μεσίτες - Διαφήμιση	0	0
7. Έξοδα / Φόροι		
Φόρος Μεταβίβασης	11% * Αντικειμενική Αξία	8.032,31
Συμβ/γραφικά Έξοδα	1,20%* Αντικειμενική Αξία	876,25
Έξοδα Παράστασης Δικηγόρου	1% *Α.Α. για έως 44.020 Ευρώ και 0,5%*Α.Α. επί των επιπλέον (αντικειμενική – 44.020 €) Για Α.Α. <80.000€ τα έξοδα παράστασης δικηγόρου είναι μηδενικά	80,32
Μετεγγραφή	0,475 % * αντικειμενική αξία	346,85
8. Κόστος Δανεισμού	0	0
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ:		48.307,21 €

*** Βάσει του ΕΝΦΙΑ 2017, λαμβάνεται αντικειμενική αξία 73.021€.

Γ. Απρόβλεπτα	3,00% * σύνολο κόστους (Α+Β)	15.203,86 €
----------------------	------------------------------	--------------------

Δ. Προσδοκώμενο Κέρδος Επένδυσης	15% * αξία ανάπτυξης	141.449,270€
---	-------------------------	---------------------

ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΞΟΔΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΩΝ (Α+Β+Γ+Δ):	663.448,34 €
--	---------------------

ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ : (ΣΠ-ΣΚ)	279.549,66 €
--	---------------------

(PV of 1€ at (n) Years i% (Risk Free Rate) (Εναπομένουσα Αξία Γης / (1+0,03) ^{1,5})	(I%)	n	
	3%	1,5	267.425,69 €

Άρα με στρογγυλοποίηση : **Αγοραία Αξία = 268.000 Ευρώ**

9.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε :

268.000€

(Διακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

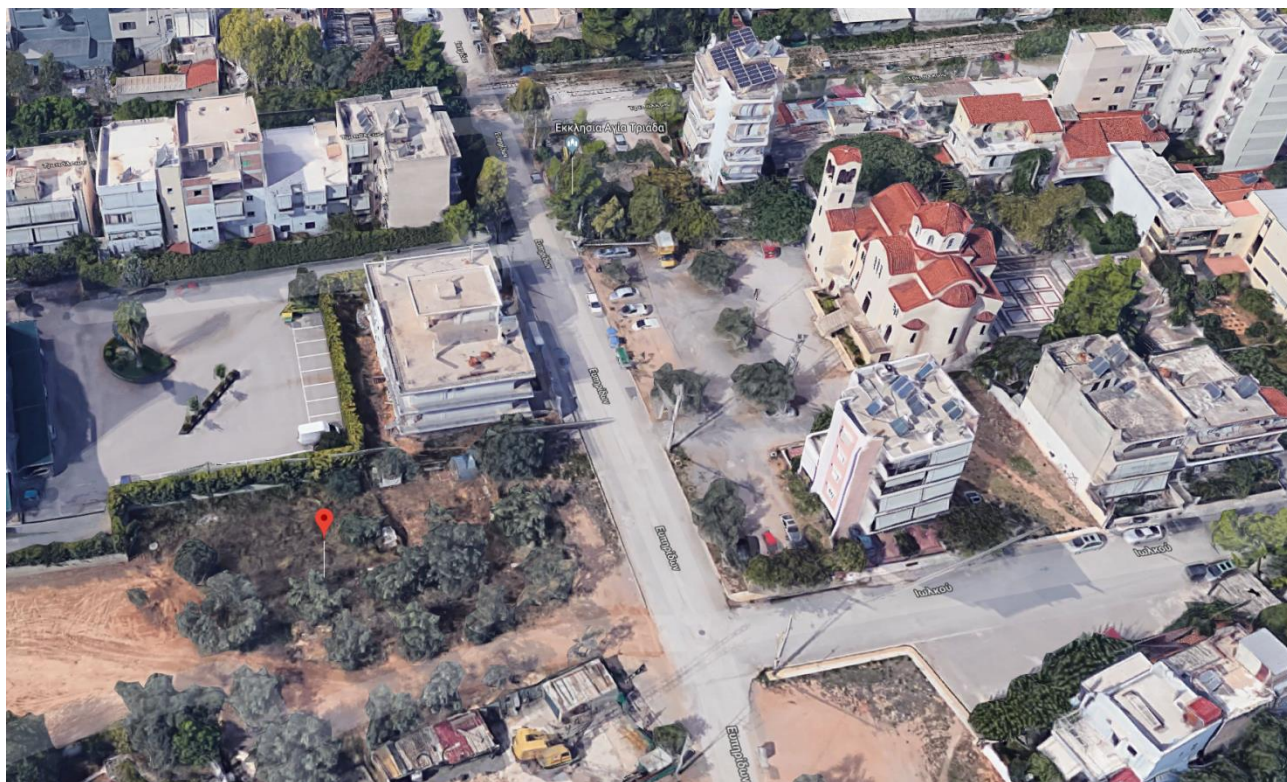
Ο Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Δορυφορική εικόνα ευρύτερης περιοχής





4. ΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Το κείμενο που επεξεργάστηκα αποτελεί, όπως προανέφερα, κείμενο με οικονομικό, νομικό και τεχνικό ενδιαφέρον. Πριν μεταβούμε στο σχολιασμό του κειμένου-στόχος, κρίνεται σκόπιμο να εξετάσουμε το κείμενο-πηγή. Το πρωτότυπο αποτελεί ένα ειδικό κείμενο το οποίο σύμφωνα με τον διαχωρισμό των κειμενικών ειδών της Reiss (1977/1989) (όπως αναφέρεται στο Munday, 2001) εντάσσεται κατά κανόνα στην κατηγορία των πληροφοριακών κειμένων και στην κειμενική κατηγορία της έκθεσης. Πράγματι το κείμενο έχει πληροφοριακό χαρακτήρα, καθώς έχει ως στόχο τη μετάδοση δεδομένων, πληροφοριών, ή γεγονότων και είναι εστιασμένο στο περιεχόμενο, χρησιμοποιώντας απλό πεζό λόγο για την παράθεση των στοιχείων. Η λειτουργική κειμενική ανάλυση αποτελεί απαραίτητο βήμα κατά τη μεταφραστική διαδικασία προκειμένου ο μεταφραστής να μπορέσει να κατανοήσει πού εστιάζει το κείμενο-πηγή, ώστε να αποφύγει τυχόν αστοχίες. Όσον αφορά, λοιπόν, το κειμενικό είδος των πληροφοριακών κειμένων σε σχέση με τη μετάφραση, στόχος του μεταφραστή είναι η παραγωγή ενός μεταφράσματος πλήρους από εννοιολογικής απόψεως, κατανοητού, με προσαρμογές και επεξηγήσεις ανάλογα με τη γλώσσα και τον πολιτισμό που απευθύνεται. Όπως εξάλλου επισημαίνει και η Reiss (1971/2000), με αυτήν την κατηγορία κειμένων δεν εκφραζόμαστε, αλλά χρησιμοποιούμε τη γλώσσα ως επικοινωνιακό μέσο, για να απευθυνθούμε στους γύρω μας.

Επιπλέον, κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά και στη θεωρία του Σκοπού του Vermeer, καθώς οι επιδιωκόμενες κειμενικές λειτουργίες αποτελούν την εξέλιξη της θεωρίας του Σκοπού των Reiss και Vermeer, χωρίς όμως να προσδίδουν στο σκοπό την απόλυτη πρωτοκαθεδρία. (Munday, 2001). Ο Vermeer (όπως αναφέρεται στο Nord, 1997) εξηγεί τον κανόνα του Σκοπού ως εξής: Κάθε κείμενο δημιουργείται για έναν συγκεκριμένο στόχο και θα πρέπει να υπηρετεί αυτό τον στόχο. Ο κανόνας του Σκοπού, επομένως ορίζεται ως εξής: πρέπει να μεταφράσουμε/ διερμηνεύουμε/ μιλάμε/ γράφουμε με τέτοιο τρόπο, ώστε το κείμενο/η μετάφρασή μας να μπορεί να λειτουργήσει στην περίπτωση στην οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί και με τα άτομα που επιθυμούν να το/την χρησιμοποιήσουν, ακριβώς με τον τρόπο που επιθυμούν να λειτουργήσει. Συνεπώς, στην περίπτωση μας, ο σκοπός του κειμένου-πηγή ταυτίζεται με το κείμενο-στόχος. Εξάλλου, αναφέρεται και εντός της Έκθεσης ότι σκοπός της είναι η δικαστική χρήση, γεγονός που σημαίνει ότι και το μετάφρασμα επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί πιθανώς στο δικαστήριο.

Καθώς την εκπόνηση της μετάφρασης την ανέλαβα στο πλαίσιο πρακτικής άσκησης σε ένα κέντρο μετάφρασης θεωρώ σημαντικό να γίνει μία αναφορά στην έννοια της μεταφραστικής δράσης και της μεταφραστικής εντολής. Στην προκειμένη περίπτωση οι συμμετέχοντες στη μεταφραστική δράση είναι ο εμπνευστής που ταυτίζεται με τον εντολέα και είναι το ενδιαφερόμενο πρόσωπο/πελάτης, ο δημιουργός του κειμένου-πηγή που είναι ο ειδικός εκτιμητής, ο δημιουργός του κειμένου-στόχος που είμαι εγώ ως μεταφράστρια και ο δέκτης του κειμένου-στόχος που ίσως να είναι ή το δικαστήριο, ή ο εντολέας-εμπνευστής. Επομένως, κατά τη μεταφραστική εντολή το κείμενο-πηγή έχει ως στόχο την παράθεση στοιχείων και πληροφόρηση, ως πομπός κρίνεται τόσο ο πελάτης, όσο και ο συντάκτης του κειμένου και ως δέκτης είναι ο πελάτης και το δικαστήριο. Επιπροσθέτως, όσον αφορά το μετάφρασμα και τη μεταφραστική διαδικασία εντάσσονται στην κατηγορία της εργαλειακής μετάφρασης με το κείμενο-πηγή και κείμενο-στόχο να εκπληρώνουν την ίδια λειτουργία πληροφόρησης στο δέκτη. Η Nord (όπως αναφέρεται στο Munday, 2001) αποκαλεί αυτού του είδους τις μεταφράσεις «μεταφράσεις που διατηρούν τη λειτουργία».

Τέλος, σε αυτή την ενότητα πρέπει να γίνει λόγος για τη φύση του πρωτοτύπου το οποίο παρουσιάζει ενδιαφέρον από οικονομική, νομική και τεχνική πλευρά. Και τα τρία είδη παρουσιάζουν πληθώρα ειδικού λεξιλογίου και συνήθως είναι ιδιαίτερα απαιτητικά. Πιο συγκεκριμένα, η δυσκολία έγκειται στην αποτύπωση των εννοιών επακριβώς σε έναν άλλο πολιτισμό. Για παράδειγμα, τα νομικά κείμενα αποτελούν πρόκληση σε αντίθεση με άλλα ειδικά κείμενα (επιστημονικά, οικονομικά), καθώς η νομική ορολογία της κάθε γλώσσας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το νομικό σύστημα της εκάστοτε χώρας και είναι σχεδόν απίθανο να μην εντοπιστούν έστω και μικρές διαφορές στα νομικά συστήματα των χωρών. Παράλληλα και τα οικονομικά κείμενα είναι ιδιαίτερα απαιτητικά, λόγω της πληθώρας των κλάδων της οικονομίας και της συνεχούς ανάγκης για παραγωγή νέων όρων. Όπως αναφέρει και ο Κεραμίδας (2015) οι νέοι όροι πολλές φορές δε χρησιμοποιούν ελληνικές-λατινικές ρίζες, αλλά σχηματίζονται από την αγγλική ή επεκτείνουν έναν υπάρχοντα όρο, ώστε να περιγράψουν νέες έννοιες.

5. ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΣΧΟΛΙΑ

Στην ακόλουθη ενότητα πρόκειται να παρουσιάσω και να σχολιάσω τα προβλήματα που προέκυψαν κατά τη μεταφραστική διαδικασία, αλλά και τους τρόπους και τις τεχνικές που χρησιμοποίησα για την αντιμετώπισή τους, χωρίζοντάς τα σε επιμέρους κατηγορίες.

5.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ/ ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Το επάγγελμα του μεταφραστή είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την επικοινωνία. Παρόλο που πολλοί το χαρακτηρίζουν ως ένα ατομικό επάγγελμα στο οποίο υπάρχει μόνο ο ίδιος και το κείμενο, αν παρατηρήσουμε καλύτερα θα δούμε, όπως ανέφερα και στην ενότητα της 4 της Κειμενικής Ανάλυσης ότι η μεταφραστική δράση απαρτίζεται από διάφορους συμμετέχοντες. Το παρόν κείμενο αποτελεί Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου το οποίο συντάχθηκε από έναν ειδικό εκτιμητή κατόπιν εντολής του πελάτη για δικαστική χρήση. Η μετάφραση του παρόντος που εκπονήθηκε στο πλαίσιο πρακτικής άσκησης έγινε πάλι κατόπιν εντολής του ίδιου πελάτη. Ένας μεταφραστής πρέπει να εμπνέει όχι μόνο σιγουριά για τις γνώσεις του, αλλά και εχεμύθεια και εμπιστευτικότητα κατά την παράδοση των προς μετάφραση εγγράφων. Είναι επομένως σημαντικό να διασφαλίσουμε τα προσωπικά δεδομένα των εκάστοτε προσώπων.

Όπως, μάλιστα ορίζει και το συγκεκριμένο κείμενο στην υποενότητα «1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ», η παρούσα μελέτη, αλλά και το όνομα του εκτιμητή απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν ή να δημοσιευθούν χωρίς τη συναίνεση του ίδιου. Θέτοντας ως προτεραιότητα την εμπιστευτικότητα για τη συγκεκριμένη εργασία και εφόσον το κείμενο δεν έχει δημοσιευτεί κάπου, κατόπιν επικοινωνίας με το συντάκτη, με τη βοήθεια και του μεταφραστικού κέντρου, έλαβα τη συναίνεση του και προχώρησα στην εκπόνηση της πτυχιακής μου εργασίας. Για λόγους, λοιπόν, διασφάλισης της ανωνυμίας έχω αποσιωπήσει τα ονόματα αντικαθιστώντας τα με παύλα, καθώς και οτιδήποτε άλλο θα πρόδιδε την ταυτότητα κάποιου προσώπου.

5.2. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Σύμφωνα με την Cabré (1998) οι ειδικές γλώσσες δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως επινοημένες, καθώς κατά το μεγαλύτερο μέρος τους

συμμετέχουν στο σύνολο της γενικής γλώσσας. Επίσης, όπως επισημαίνεται είναι δύσκολο να θέσουμε όρια στην ορολογία των επιστημονικών τομέων, όπως είναι εξίσου δύσκολο να οριοθετήσουμε ορολογίες και λεξικά της κοινής γλώσσας (Cabr  1998). Έτσι, κατά γενική ομολογία υιοθετούμε το μοντέλο της διττής διάκρισης σε όρους που ανήκουν σε έναν ειδικό τομέα και σε όρους που χρησιμοποιούνται σε έναν ειδικό τομέα (Cabr  1998). Κατά τη δική μου εμπειρία με το κείμενο εργασίας συνάντησα αυτό το φαινόμενο. Για παράδειγμα πολλοί τεχνικοί όροι (οικόπεδο, ακίνητο, ρυμοτομία, δόμηση), όπως και οικονομικοί όροι (έξοδα, αγοραία αξία) χρησιμοποιήθηκαν σε ένα ευρύτερο νομικό πλαίσιο, καθώς το κείμενο προορίζεται για δικαστική χρήση.

Το κυριότερο πρόβλημα που αντιμετώπισα κατά τη μεταφραστική διαδικασία ήταν οι πολλαπλές αποδόσεις σε όρους, το οποίο μπορεί να οφείλεται είτε σε προηγούμενες προσπάθειες απόδοσης, είτε σε αποκλίσεις των νομικών συστημάτων και σε έλλειψη ισοδυναμίας λόγω διαφορών στα εκάστοτε νομικά συστήματα. Μία πρόκληση όμως ακόμα αποτελεί το γεγονός ότι δεν γνώριζα επακριβώς το κοινωνικό πλαίσιο της γλώσσας-στόχος. Δηλαδή, η γλώσσα-στόχος ήταν τα αγγλικά, αλλά δεν γνώριζα επακριβώς εάν το κείμενο επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί στο Ηνωμένο Βασίλειο, στις Ηνωμένες Πολιτείες ή σε κάποια άλλη χώρα, ώστε να μπορέσω να εφαρμόσω τοπική προσαρμογή ανάλογα με το Δίκαιο της κάθε χώρας. Επίσης, για την καλύτερη κατανόηση της ορολογίας απαιτείται έστω μία βασική γνώση εμπράγματος δικαίου. Επιπλέον συμβουλευτήκα και μεσιτικές ιστοσελίδες, ή κείμενα με περιεχόμενο που αφορούσε το Construction Law.

Μιλώντας, αρχικά στο επίπεδο λέξης, συνάντησα αρκετές φορές το πρόβλημα των πολλαπλών αποδόσεων. Για παράδειγμα, ο όρος μεσίτης, έχει αρκετές έννοιες ανάλογα με το περιεχόμενο στο οποίο εμπεριέχεται και στην αγγλική γλώσσα υπάρχουν αρκετές διαφορετικές αποδόσεις. Στην προκειμένη περίπτωση, ο όρος νοείται με την έννοια του «κτηματομεσίτη» επομένως για την απόδοσή του προτιμήθηκε ο όρος «real estate agent». Ακόμη ο όρος «φορέας» μπορεί να αποδοθεί με πολλούς διαφορετικούς τρόπους (body, agent, entity) ανάλογα με το περιεχόμενο, όμως εδώ προτιμήθηκε η απόδοση «entity».

Η πληθώρα των περιπτώσεων όμως αφορούσε τη σύνθεση όρων, καθώς πολλές φορές ήταν σχεδόν δυσεύρετη η ακριβής απόδοση κάποιων συμφράσεων, ή μπορούσα να βρω ένα μόνο μέρος. Αυτό ξανά, οφείλεται στις αποκλίσεις και στην

έλλειψη ισοδυναμίας μεταξύ των νομικών, οικονομικών και τεχνικών όρων. Για παράδειγμα η φράση «έξοδα παράστασης δικηγόρου» αποδόθηκε έπειτα από σύνθεση ως «charges for lawyer assistance», καθώς δεν υπάρχει η αντίστοιχη έννοια στα αγγλικά. Το πιο κοντινό σε έννοια ίσως να ήταν τα δικαστικά έξοδα (costs/ legal expenses) που και πάλι δεν αποδίδουν στο έπακρο τη σημασία, το οποίο είναι το κύριο ζητούμενό μας.

Επιπρόσθετα, αναφέρεται ως ένα ακόμα παράδειγμα απόδοσης με σύνθεση η φράση «Συμβόλαιο Σύστασης Διηρημένης Ιδιοκτησίας» που αποδόθηκε ως «Contract of Divided Ownership Establishment», καθώς υπήρχε έλλειψη ισοδυναμίας σε εννοιολογικό επίπεδο με την έννοια να απουσιάζει από την αγγλική γλώσσα.

Ένα ακόμη πρόβλημα αποτέλεσε η απόδοση των ακρωνυμίων και των συντομογραφιών του πρωτοτύπου. Αρχικά όπως τονίζει ο Κελάνδριος (2007) τα ακρωνύμια ή αρκτικόλεξα διαφέρουν από τις συντομογραφίες ως προς τη φωνολογική αντιμετώπισή τους, δηλαδή μπορούν να διαβαστούν ως ολοκληρωμένη λέξη σε αντίθεση με τις συντομογραφίες όπου κάθε γράμμα προφέρεται ξεχωριστά. Σε τέτοιου είδους μεταφράσεις καλό είναι να περιορίζουμε τη χρήση των ακρωνυμίων και των συντομογραφιών ή να αναλύεται ο όρος τουλάχιστον την πρώτη φορά που συναντάται στο κείμενο, προκειμένου να γίνει κατανοητό το περιεχόμενο του από τον αναγνώστη της γλώσσας-στόχος, αλλά και για να αποφευχθεί κάθε σύγχυση. Έτσι, τέτοιες περιπτώσεις τις μετέφερα αναλυτικά στο μετάφρασμα.

Παράδειγμα, ίσως και το πιο συχνό στα νομικά κείμενα αποτελεί ο «Ν. (Νόμος)» που αποδόθηκε «Law», και το «ΦΕΚ», δηλαδή «Government Gazette». Άλλα παραδείγματα αποτελούν ο «αριθμός ΚΑΕΚ» που αποδόθηκε με σύνθεση ως «National Cadastre Code Number», ο όρος «ΝΟΚ» (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) που αποδόθηκε ως «New Building Regulation» με σύνθεση βασιζόμενη στη σύμφραση που απαντήθηκε συχνότερα «Building Regulation», ο «ΕΝΦΙΑ» που αποδόθηκε ως «Unified Property Ownership Tax». Ακόμη, ένα φαινόμενο που παρατήρησα κατά την επεξεργασία του κειμένου-πηγή είναι η Διατήρηση της ξενόγλωσσας βραχυγραφίας, τακτική που ακολουθείται κυρίως με την αγγλική γλώσσα. (Κελάνδριος, 2007). Ακόμη, παρατήρησα και την επεξήγηση του ελληνικού όρου με αγγλικά. Τέτοια παραδείγματα είναι τα: «RICS (Royal Institute of Chartered

Surveyors)», «European Valuation Standards», «Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 8th Edition 2016)», «Υπολειμματική Μέθοδος (residual method)». Αυτά τα στοιχεία βέβαια με διευκόλυναν κατά τη μεταφραστική διαδικασία, καθώς είχα έτοιμες τις αποδόσεις στην αγγλική γλώσσα.

Επιπλέον ένα πρόβλημα που προέκυψε ήταν η παρουσία του φαινομένου των ψευδόφιλων λέξεων (faux amis). Κατά την Baker (1992) ψευδόφιλες είναι οι λέξεις ή εκφράσεις οι οποίες έχουν την ίδια μορφή σε δύο ή περισσότερες γλώσσες, αλλά φέρουν διαφορετικά νοήματα. Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί η λέξη «βεράντα», ιταλικής προέλευσης, η οποία στα ελληνικά είναι ισοδύναμη ενός μεγαλύτερου μπαλκονιού. Η αντίστοιχη αγγλική λέξη «veranda» όμως αποδίδεται ορθότερα στα ελληνικά ως «πυλωτή». Επομένως, παρόλο που και οι δύο λέξεις χρησιμοποιούνται για την περιγραφή ενός τμήματος ενός κτίσματος, φέρουν διαφορετικές σημασίες.

5.3. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΡΟΤΑΣΗΣ (ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΑ)

Σε γενικές γραμμές το κείμενο-πηγή χαρακτηρίζεται από απλή, κατανοητή δομή, με απουσία σε μεγάλο βαθμό μακροπερίοδου λόγου, χωρίς ιδιαίτερες συντακτικές ή γραμματικές προκλήσεις. Οι συντακτικοί κανόνες μίας γλώσσας θέτουν τους κανόνες με βάση τους οποίους οργανώνονται τα μηνύματα. Η σειρά με την οποία εμφανίζονται τα λειτουργικά στοιχεία όπως το υποκείμενο, το κατηγορήμα και το αντικείμενο είναι πιο παγιωμένη σε μερικές γλώσσες από ότι σε άλλες. (Baker, 1992) Από τη μία η ελληνική γλώσσα χάρη στη μορφολογία της διακρίνεται από ευελιξία σχετικά με τη σειρά των λέξεων και τη δομή της πρότασης. Αντίθετα, η αγγλική γλώσσα έχει πιο αυστηρούς κανόνες όσον αφορά τη σειρά των λέξεων.

5.3.1. ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΛΕΞΕΩΝ-ΜΑΚΡΟΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΟΓΟΣ

Πράγματι, οι διαφορές στις δύο αυτές γλώσσες είναι αρκετά εμφανείς αν λάβουμε υπόψη την ύπαρξη ελλειπτικών προτάσεων στην ελληνική γλώσσα οι οποίες στέκουν χωρίς την ύπαρξη κατηγορήματος. Από την άλλη ένα τέτοιο φαινόμενο δεν νοείται στην αγγλική. Ένα τέτοιο παράδειγμα ελλειπτικής πρότασης σε συνδυασμό με μακροπερίοδο λόγο, χαρακτηριστικό επίσης της ελληνικής ειδικής γλώσσας είναι το ακόλουθο:

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Καματερό διαμέρισμα, εμβαδού 86m², 1^{ου} ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, κατασκευής 2005, διαμπερές, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, θέα, αποθήκη, σε ήσυχο δρόμο κοντά σε σχολείο και Αττική οδό, πωλείται αντί 180.000€ (χρυσή ευκαιρία).

Η αξία αναλύεται ως εξής:

➤ Τιμή πώλησης ανά m² επιφάνειας 2.093 €.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Καματερό διαμέρισμα εμβαδού 96m², 1^{ου} ορόφου, γωνιακό, 2 υπνοδωμάτια, κατασκευής 2018, αποθήκη 7 τ.μ., πάρκιγκ, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, πωλείται αντί 260.000€ (χρυσή ευκαιρία-Golden Home).

Η αξία αναλύεται ως εξής:

➤ Τιμή πώλησης ανά m² επιφάνειας 2.708 €.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Καματερό οροφοδιαμέρισμα εμβαδού 98m², 2^{ου} ορόφου, γωνιακό, 3 υπνοδωμάτια, κατασκευής 2018, αυτόνομη θέρμανση, πόρτα ασφαλείας, πάρκιγκ, αποθήκη 7 τ.μ. πωλείται αντί 270.000€ (χρυσή ευκαιρία- -Golden Home).

Η αξία αναλύεται ως εξής:

➤ Τιμή πώλησης ανά m² επιφάνειας 2.755 €.

Στο πρωτότυπο παρατηρείται απουσία ρηματικών στοιχείων και μάλιστα μεγάλες ελλειπτικές προτάσεις. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού προέβην σε προσθήκη λέξεων και συγκεκριμένα μετοχών προσπαθώντας να δημιουργήσω προτασιακά σύνολα. Έτσι το παραπάνω απόσπασμα μεταφράστηκε ως εξής:

- Comparative data (1)

Apartment located in Kamatero, of a total area of 86m², 1st floor, built in 2005, dual aspect apartment, including 2 bedrooms, autonomous heating system, security door, view and storage room. It is located on a quiet street close to a school and Attiki Odos, sold for 180.000 € (great deal).

The value is analyzed as follows:

- Sales price per m² of surface is 2.093 €.

- Comparative data (2)

Apartment located in Kamatero, of a total area of 96m², 1st floor, corner, including 2 bedrooms, a 7m² storage room, parking space, fireplace and security door, built in 2018, sold for 260,000 € (great deal-Golden Home).

The value is analyzed as follows:

- Sales price per m² of surface is 2.708 €.

- Comparative data (3)

Whole floor flat located in Kamatero, of a total area of 98m², 2nd floor, corner, including 3 bedrooms, autonomous heating system, security door, parking space, and a 7 m² storage room, built in 2018 sold for 270,000 € (great deal-Golden Home).

The value is analyzed as follows:

- Sales price per m² of surface is 2.755 €.

5.3.2. ΣΗΜΕΙΑ ΣΤΙΞΗΣ

Ένα βασικό στοιχείο για μία γλώσσα το οποίο συχνά αντιμετωπίζεται ως δευτερεύον αποτελούν τα σημεία στίξης. Ακόμα και αρκετοί μεταφραστές πολλές φορές δε δίνουν όση σημασία χρειάζεται, στις πιο λεπτές αποχρώσεις των προτάσεων που ορίζονται από τα σημεία στίξης. Για παράδειγμα στην ελληνική γλώσσα χρησιμοποιούμε αρκετά τα κόμματα ή τις άνω κάτω τελείες, ενώ στα αγγλικά γίνεται χρήση της άνω τελείας η οποία συμβολίζεται ως ; και της παύλας. Πολλές φορές μάλιστα μπορεί να δημιουργηθεί σύγχυση στους χρήστες των δύο γλωσσών, καθώς η αγγλική άνω τελεία συμβολίζεται όπως το ελληνικό ερωτηματικό (;). Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι το ακόλουθο:

«Βάσει των παραπάνω όρων δόμησης, το οικοπέδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, καθώς , βάσει τίτλου, διαθέτει την αρτιότητα των

250μ² και πρόσωπο 16,00 μ. επί της οδού Ευπηρίδων και 51,70 μ. επί της οδού Ιωλκού.»

Προκειμένου για ακόμη μία φορά να αποφευχθεί μία δύσκολη μακροσκελής πρόταση κατέφυγα στη χρήση της άνω τελείας, ώστε να προσδώσω μία διακοπή μικρότερη της τελείας, τονίζοντας παράλληλα τη στενή νοηματική σχέση των προτάσεων. Έτσι έχουμε ως αποτέλεσμα το παρακάτω:

«Based on the aforesaid building restrictions, the plot is even and can be built by rule, as it is described herein; it has a perimeter of 250m² and a front view of 16,00m. on Eupiridon Str. and 51,70m on Iolkou Str.»

5.3.3 Η ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΑΞΗΣ

Οι καναδοί γλωσσολόγοι Vinay και Darbelnet στο έργο τους «*Stylistique comparée du français et de l'anglais. Méthode de traduction*» (1958), παρατηρώντας την μεταφραστική διαδικασία, κατέληξαν στον εντοπισμό επτά μεταφραστικών τεχνικών: το δάνειο, το έκτυπο, την κατά λέξη μετάφραση, τη μετάταξη, τη μετατροπία, την ισοδυναμία και την προσαρμογή. (Τσίγκου, 2011).

Κατά τη μεταφραστική διαδικασία μία τεχνική που χρησιμοποίησα για την επίλυση προβλημάτων σε επίπεδο πρότασης ήταν η μετάταξη, και πιο συγκεκριμένα η αλλαγή μέρους του λόγου στη γλώσσα-στόχος χωρίς να αλλάζει όμως η σημασία. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι τα ακόλουθα:

«Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.»

Η αναφορική πρόταση «οι οποίες λαμβάνονται» αντικαταστάθηκε στο μετάφρασμα με αναφορική μετοχή «used». Έτσι το αποτέλεσμα είναι το εξής:

«They are hypotheses used in order to make the valuation or other opinion more understandable. »

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ & ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Φτάνοντας σχεδόν στο τέλος της παρούσας πτυχιακής εργασίας, αξίζει να γίνει μνεία ακόμη μία φορά στον περίπλοκο, αλλά συνάμα ενδιαφέρων χαρακτήρα του κειμένου-πηγή ο οποίος είναι πολυδιάστατος, αποτελώντας ένα συνονθύλευμα

ειδικών κειμένων. Συμπερασματικά, λοιπόν, μπορούμε να παρατηρήσουμε πως δεν μπορεί να υπάρξει ουσιαστικά ποτέ σαφής και καθοριστικός διαχωρισμός μεταξύ των ειδικών κειμένων καθότι παρουσιάζουν σημεία στα οποία το ένα εξαρτάται από την ύπαρξη του άλλου. Αυτό το γεγονός αποδεικνύεται και στο συγκεκριμένο κείμενο.

Η μετάφραση, καθώς και ο σχολιασμός του παρόντος αποτέλεσε μία δύσκολη και απαιτητική διαδικασία, συνάμα όμως ήταν και μία ενδιαφέρουσα εμπειρία και μία ευκαιρία να αναπτύξω και να αξιοποιήσω στην πράξη όλες τις μεταφραστικές θεωρίες και τεχνικές που διδάχθηκα όλα αυτά τα χρόνια στο Τμήμα Ξένων Γλωσσών, Μετάφρασης και Διερμηνείας. Επίσης, αισθάνομαι ιδιαίτερα ευτυχής όχι μόνο που ανέλαβα να φέρω εις πέρας τη μετάφραση ενός τέτοιου απαιτητικού κειμένου, αλλά και που πρόκειται να ολοκληρώσω έναν κύκλο προπτυχιακών σπουδών, γεμάτο γνώσεις, με τη συγκεκριμένη εργασία.

7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

7.1 ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Γραμμενίδης, Σ. Π., Δημητρούλια, Τ., Κουρδής, Ε., Λουπάκη, Ε., Φλώρος, Γ. (2015). *Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις της Μετάφρασης*. Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα.
Διαθέσιμο στο: <http://hdl.handle.net/11419/3901>
[Ημερομηνία πρόσβασης 10 Ιουλίου 2020]
- Κελάνδριας, Ι. Π. (2007). *Η Μετάφραση των Οικονομικών Κειμένων. Μια λειτουργική προσέγγιση*. Αθήνα: Δίαυλος.
- Κεραμίδας, Γ. Σ. (2015). *Ζητήματα Ορολογίας στην Τεχνική Μετάφραση*. Αθήνα: Δίαυλος.
- Τσίγκου, Μ. (2011). *Σύντομη εισαγωγή στις σχέσεις γλωσσολογίας και μετάφρασης με παραδείγματα από το ζεύγος γαλλικής – ελληνικής*.
Διαθέσιμο στο: http://dfli.ionio.gr/sites/default/files/Tsigou03_0.pdf
[Ημερομηνία πρόσβασης 10 Ιουλίου 2020]

7.2 ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Baker, M. (1992). *In other words a coursebook on translation*. London: Routledge, Taylor & Francis Group.
- Cabré, M. T. (1998). *Terminology: Theory, methods and applications*. (Μετάφραση DeCesaris, J. A.) Philadelphia, PA: John Benjamins Publishing Company
- Munday, J. (2001). *Μεταφραστικές Σπουδές: θεωρίες και εφαρμογές*. (Μετάφραση Φιλιππάτος, Α.) Αθήνα: Εκδόσεις ΜΕΤΑΙΧΜΙΟ
- Nord, C. (1997/2014) *Η Μετάφραση ως στοχευμένη δραστηριότητα. Εισαγωγή στις λειτουργικές προσεγγίσεις*. (Μετάφραση Γραμμενίδης, Σ. Π., Λάμπρου, Δ. Δ.) Αθήνα: Δίαυλος
- Reiss, K. (1971/2000). *Translation Criticism, the Potentials and Limitations: Categories and Criteria for Translation Quality Assessment*. St. Jerome Publishing Ltd