

Σύνοψη ευρημάτων

Τεχνικός έλεγχος κατοικίας πριν από την αγορά

Ανωνυμοποιημένο απόσπασμα ολοκληρωμένης έκθεσης. Ονόματα, ακριβής θέση, στοιχεία τίτλων και αδειών, αναλυτικές τιμές και μέρος της μεθοδολογίας έχουν αφαιρεθεί ή γενικευθεί.

ΑΚΙΝΗΤΟ

Μονοκατοικία δύο κύριων επιπέδων, με υπερυψωμένο υπόγειο και εκμεταλλεύσιμη σοφίτα. Φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα με τοιχοποιίες πλήρωσης· αρχική άδεια των αρχών της δεκαετίας του 1980, με μεταγενέστερη προσθήκη.

ΘΕΣΗ

Παραθαλάσσιος οικισμός, Δυτική Ελλάδα

ΠΕΛΑΤΗΣ

Ιδιώτες αγοραστές με έδρα στο εξωτερικό

ΣΚΟΠΟΣ

Υποστήριξη απόφασης πριν από την αγορά

ΕΚΘΕΣΗ

Δίγλωσση (αγγλικά / ελληνικά), με τη μεθοδολογική δομή μιας έκθεσης RICS Level 3. Δεν είναι έκθεση πιστοποιημένη από το RICS.

1· Αντικείμενο ελέγχου

- Οπτικός, μη καταστροφικός έλεγχος όλων των προσβάσιμων εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.
- Αποτύπωση με φορητό LiDAR και κάμερα 360°, ώστε οι πελάτες στο εξωτερικό να δουν το ακίνητο εξ αποστάσεως.
- Σύγκριση οικοδομικής άδειας, κτηματολογίου και τίτλων με την πραγματική κατάσταση.
- Επισκόπηση εδαφικών, υδρογεωλογικών και σεισμικών συνθηκών από δημόσιους χάρτες.
- Πολεοδομικός έλεγχος του οικοπέδου: αρτιότητα, επιτρεπόμενη δόμηση και υπόλοιπο συντελεστή.

2· Κύρια ευρήματα

Νομιμότητα

Τα δομημένα εμβαδά υπερβαίνουν τα εγκεκριμένα σε δύο επίπεδα και η σοφίτα δεν περιλαμβάνεται ούτε στην άδεια ούτε στο κτηματολόγιο. Απαιτείται τακτοποίηση πριν από τη μεταβίβαση· το υπόλοιπο δόμησης του οικοπέδου έχει ουσιαστικά εξαντληθεί.

Στέγη

Σπασμένα και μετατοπισμένα κεραμίδια χωρίς σανίδωμα ή μεμβράνη από κάτω· αρχικές αλλοιώσεις στην ξυλεία.

Η/Μ

Οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις ήταν εκτός λειτουργίας και δεν ελέγχθηκαν λειτουργικά.

Φέρων οργανισμός

Ο κύριος φορέας δεν παρουσιάζει ενδείξεις καταπόνησης. Μεταγενέστερη προσθήκη με επιφανειακή θεμελίωση έχει υποστεί έντονη διαφορική καθίζηση, με αποκόλληση από το κύριο κτίριο και δευτερεύουσες ρωγμές στο κλιμακοστάσιο.

Υγρασία

Ανερχόμενη υγρασία στη βάση των τοίχων του ισόγειου και άλατα στο υπόγειο, συμβατά με υψηλό υδροφόρο ορίζοντα και ανεπαρκή αποστράγγιση.

Έδαφος

Χαλαρές, συμπιεστές αλλουβιακές αποθέσεις με υψηλό υδροφόρο ορίζοντα: η πιθανή αιτία της καθίζησης και παράγοντας για κάθε μελλοντική επέμβαση.

3 · Ιεράρχηση κινδύνων

ΘΕΜΑ	ΣΟΒΑΡΟΤΗΤΑ	ΑΜΕΣΟΤΗΤΑ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΣΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ
Καθίζηση προσθήκης	Υψηλή	Άμεσα	Κόστος εργασιών· πιθανή ανακατασκευή
Αποκλίσεις από άδεια και τίτλους	Υψηλή	Πριν το συμβόλαιο	Κόστος και χρόνος τακτοποίησης
Επικάλυψη στέγης και ξυλεία	Μέτρια	0–12 μήνες	Κόστος· επιδείνωση αν καθυστερήσει
Υγρασία υπογείου, αποστράγγιση	Μέτρια	0–12 μήνες	Κόστος εργασιών
Η/Μ εγκαταστάσεις	Μέτρια	Πριν τη χρήση	Έλεγχος, επισκευή ή αντικατάσταση
Εδαφικές και σεισμικές συνθήκες	Μέτρια	Πριν τη μελέτη	Απαιτείται γεωτεχνική έρευνα
Αδήλωτη γεώτρηση	Χαμηλή	Πριν το συμβόλαιο	Δήλωση στην αρμόδια αρχή

4 · Προτεινόμενες ενέργειες

Πριν το συμβόλαιο

Επιβεβαίωση της διαδικασίας και του κόστους τακτοποίησης με τον πωλητή· έλεγχος Η/Μ από αδειούχους τεχνικούς· δήλωση της γεώτρησης.

Πρώτο δωδεκάμηνο

Επισκευή στέγης με σανίδωμα και διαπνέουσα μεμβράνη· περιμετρική αποστράγγιση και στεγάνωση· γεωτεχνική έρευνα και παρακολούθηση ρωγμών στην προσθήκη.

Μεσοπρόθεσμα

Σταθεροποίηση ή ανακατασκευή της προσθήκης· τοπικές ενισχύσεις όπου τις υποδείξει η στατική αξιολόγηση· ανανέωση Η/Μ.

5 · Ενδεικτικές επεμβάσεις

Κοστολογήθηκαν δύο σενάρια για την υποστήριξη της απόφασης. Τα ποσά είναι τάξης μεγέθους, χωρίς ΦΠΑ και με απρόβλεπτα.

A · Επισκευή και σταθεροποίηση

Υποθεμελίωση της προσθήκης, εργασίες στέγης και υγρασίας, μερική αναβάθμιση Η/Μ.

€80–95 χιλ.

B · Ανακατασκευή και ανανέωση

Καθαίρεση και ανακατασκευή της προσθήκης, πλήρης ανανέωση λουτρών και ηλεκτρολογικής εγκατάστασης.

€110–130 χιλ.

ΣΥΝΟΛΙΚΑ

Μέτριος προς υψηλός κίνδυνος. Το ακίνητο μπορεί να είναι σωστή αγορά μόνο αν η τιμή ενσωματώνει τις εργασίες και την τακτοποίηση, και αν και τα δύο προγραμματιστούν πριν από τη μεταβίβαση.

6 · Παραδοχές και περιορισμοί

- Ο έλεγχος ήταν οπτικός και μη καταστροφικός. Μπορεί να υπάρχουν αφανείς βλάβες που δεν ήταν εύλογα ανιχνεύσιμες.
- Οι Η/Μ εγκαταστάσεις ήταν εκτός λειτουργίας· δεν έγινε λειτουργικός έλεγχος.
- Δεν έγιναν εργαστηριακές, γεωτεχνικές ή καταστροφικές δοκιμές· προτείνονται παραπάνω όπου χρειάζονται.
- Τα εμβαδά είναι κατά προσέγγιση, από την αποτύπωση, και όχι μετρημένα κατά τυποποιημένο πρότυπο.
- Τα κόστη είναι ενδεικτικά και εξαρτώνται από την τελική μελέτη, τις τιμές αγοράς και τον χρόνο εκτέλεσης.
- Δεν αποτελεί εκτίμηση αξίας, νομικό έλεγχο τίτλων ή εγγύηση.