Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.06.23 14:19:10 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,23/06/2021
Αριθ. Πρωτ.:2393485

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΝΒΕΝΤΙΟ ΚΟΝΣΑΛΤΙΝΓΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, το διακριτικό τίτλο **«INVENTIO A.E».** και αριθμό ΓΕΜΗ **7911001000**.

Την **23/06/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2568183**, η από 15/03/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οικόπεδο μετά ημιτελούς συγκροτήματος 5 κατοικιών

Ανώνυμη οδός, θέση «Αιγινήτισσα»,
Αίγινα, Δήμος Αίγινας,
Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

Inventio Consulting

Ημερομηνία Έκθεσης: 15 Μαρτίου 2021

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Ανώνυμη οδός, θέση «Αιγινήτισσα», Αίγινα, Δήμος Αίγινας, Π.Ε. Νήσων, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για οικόπεδο μετά ημιτελούς συγκροτήματος 5 κατοικιών, αρχικής ανέγερσης περί το 2008, το οποίο παραμένει ημιτελές επί μακρόν στο στάδιο της σκυροδέτησης της στάθμης του Α΄ υπογείου
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 1.070,60 τμ Μελλοντικές Κατοικίες: 746,13 τμ - Κατοικία 1: 146.79 τμ - Κατοικία 2: 152.49 τμ - Κατοικία 3: 150.90 τμ - Κατοικία 4: 150.90 τμ - Κατοικία 5: 145.05 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, για το συγκρότημα κατοικιών έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 439/2008 οικοδομική άδεια. Κατά την αυτοψία στο ακίνητο παρατηρήθηκε πως παραμένει ημιτελές επί μακρόν στο στάδιο της σκυροδέτησης της στάθμης του Α΄ υπογείου. Δε διαθέτουμε περισσότερα στοιχεία για τυχόν πολεοδομικά θέματα.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Οικόπεδο μετά ημιτελούς συγκροτήματος 5 κατοικιών, αρχικής ανέγερσης περί το 2008, το οποίο παραμένει ημιτελές επί μακρόν στο στάδιο της σκυροδέτησης της στάθμης του Α΄ υπογείου
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	15.03.2021
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 458.000,00**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο. Η περιγραφή του ακινήτου δίνεται σύμφωνα με τα όσα προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Συνεπώς, η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει της παραδοχής ότι τα προσκομισθέντα στοιχεία είναι αληθή και ακριβή.

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΕ ΑΓΟΡΕΣ ΜΕ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑ ΣΕ ΑΛΛΑΓΕΣ: ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ 9
   2.11 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 12
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 12
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15
   3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 15
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 16
   4.1 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   4.2 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 17
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 20
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 20
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 24
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
   5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 25
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 25
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι η εταιρία με την επωνυμία “Inventio Consulting”.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Εισφορά ακινήτου σε εταιρία.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την εύλογη αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την εκτίμηση θα αναλάβει ο Ιωάννης Λίζας MRICS, Ορκωτός Εκτιμητής ακινήτων και ο Γεώργιος Γκάτσος, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός & εκτιμητής ακινήτων.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Εύλογη Αξία (ΕΑ)	1.11	Την Εύλογη Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	15.03.2021

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου προϋφιστάμενες του 2011 και του πρώτου νόμου ρύθμισης αυθαιρέτων, δύναται να ρυθμιστούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2020, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων των Δ.Λ.Π., προσδιορίζεται η εύλογη (fair) αξία του ακινήτου. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Εύλογη Αξία: Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13).*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την

προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Εύλογη Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η **NAIRealAct** και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, για το συγκρότημα κατοικιών έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 439/2008 οικοδομική άδεια της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών-Πειραιώς. Κατά την αυτοψία στο ακίνητο παρατηρήθηκε πως παραμένει ημιτελές επί μακρόν στο στάδιο της σκυροδέτησης της στάθμης του Α΄ υπογείου. Δε διαθέτουμε περισσότερα στοιχεία για τυχόν πολεοδομικά θέματα.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δε μας έχουν παρασχεθεί τίτλοι ιδιοκτησίας. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο. Βάσει της εντολής η εκτίμηση γίνεται με τη διαδικασία “desktop”. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί μια βραχυπρόθεσμη πώληση ακινήτων. Συνεπώς, προτείνουμε την τακτική επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης, πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΕ ΑΓΟΡΕΣ ΜΕ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑ ΣΕ ΑΛΛΑΓΕΣ: ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Το ξέσπασμα του νέου κορωνοϊού (COVID-19), που κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές. Περιορισμοί μετακινήσεων έχουν εφαρμοστεί από πολλές χώρες. Η δραστηριότητα τόσο της εγχώριας όσο και της τοπικής αγοράς επηρεάζεται σε πολλούς τομείς. Πράγματι, τα μέτρα που έχουν ληφθεί ενάντια στον COVID-19, μας βρίσκει αντιμέτωπους με μια άνευ προηγουμένου σειρά περιστάσεων στις οποίες καλούμαστε να στηρίξουμε μια απόφαση.

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, παρά το γεγονός ότι διαθέτουμε σημαντικό συγκριτικών στοιχείων, οι πράξεις αγοραπωλησίας και μισθώσεων έχουν μειωθεί δραστικά από την έξαρση της πανδημίας. Συνεπώς θεωρούμε ότι μπορούμε να προσδώσουμε μικρότερο βάρος στα προηγούμενα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, να τροποποιήσουμε το εύρος διαπραγμάτευσης των ζητούμενων αξιών και συντελεστών κεφαλαιοποίησης των επαγγελματικών ακινήτων, ώστε να καταλήξουμε στην άποψή μας για την αξία.

Η εκτίμησή μας εντάσσεται στο πλαίσιο της «αβεβαιότητας αποτίμησης», σύμφωνα με τα VPS 3 και VPGA 10 του RICS Red Book Global. Συνεπώς, η αξιολόγησή μας πρέπει να συνοδεύεται από λιγότερη βεβαιότητα - και υψηλότερο βαθμό προσοχής από ότι συνήθως. Αυτό δηλώνεται, ώστε να είναι σαφές και διαφανές σε όλα τα μέρη, ότι υπό τις τρέχουσες έκτακτες περιστάσεις μπορεί να αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στην αποτίμηση από ό,τι θα συνέβαινε διαφορετικά. Όσον αφορά την ίδια τη διαδικασία, είμαστε σε διαρκή εγρήγορση, προκειμένου να καταλήξουμε με τη βέλτιστη τεκμηρίωση, στην εκτίμηση της αξίας του ακινήτου. Επομένως, δεδομένης της άγνωστης μελλοντικής επίπτωσης που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, σας συνιστούμε να διατηρείτε την εκτίμηση του ακινήτου υπό συχνή αναθεώρηση.

2.11 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

€ 458.000,00

(Τετρακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί ανώνυμης οδού, στη θέση «Προφήτης Ηλίας» ή «Αιγινήτισσα», της νήσου της Αίγινας και εντός των ορίων του οικισμού, στο Δήμο Αίγινας της Π.Ε. Νήσων της Περιφέρειας Αττικής.

Η Αίγινα είναι νησί του Σαρωνικού κόλπου. Με το αυτό όνομα φέρεται η πρωτεύουσα και ο κύριος λιμένας της νήσου. Η πόλη της Αίγινας αποτέλεσε την πρώτη πρωτεύουσα της Ελλάδας. Σήμερα είναι το δεύτερο μεγαλύτερο σε έκταση, πληθυσμό και ανάπτυξη νησί του Αργοσαρωνικού. Κατά την απογραφή του 2001 εμφανίζει πληθυσμό 13.552 κατοίκων, από τους οποίους 7.783 κατοικούν στην πόλη της Αίγινας και οι υπόλοιποι στους οικισμούς Βαθέος, Κυψέλης, Μεσαγρού και Πέρδικας. Ο πληθυσμός παρουσιάζει κατανομή 157 κατοίκων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο.

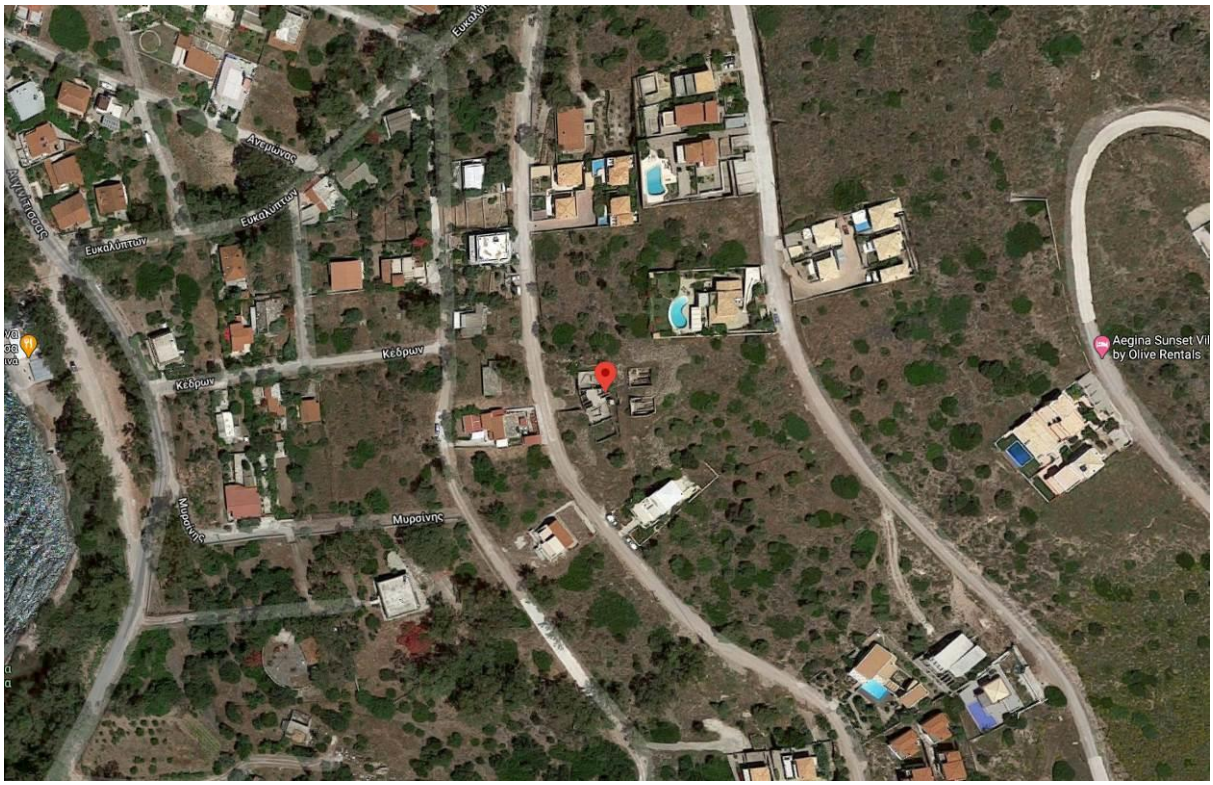
Η Αίγινα βρίσκεται στο κέντρο του Σαρωνικού Κόλπου, περιβαλλόμενη από το Αγκίστρι, τα Μέθανα, την Τροιζήνα, τον Πόρο και της ακτές της ηπειρωτικής Αττικής και έχει συνολικό εμβαδόν 82,63 τετραγωνικά χιλιόμετρα καθιστώντας το έτσι το δεύτερο μεγαλύτερο νησί του Αργοσαρωνικού. Το μήκος των ακτών της είναι 57 χλμ. Οι πιο γνωστές παραλίες του νησιού είναι η παραλία της Αγίας Μαρίνας στο ανατολικό μέρος του νησιού και το Κλήμα ή Κλειδί στο νότιο μέρος του νησιού, λίγο πριν το χωριό της Πέρδικας.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στον οικισμό της Αιγηνίτισσας της Αίγινας. Βρίσκεται στο ήσυχο νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού (10 λεπτά με το αυτοκίνητο από το κύριο λιμάνι του νησιού), πλησίον του παραδοσιακού οικισμού της Πέρδικας. Η τοποθεσία είναι γνωστή καθώς πολλοί καλλιτέχνες και ζωγράφοι κατέχουν εξοχικές κατοικίες στην περιοχή. Το άμεσο περιβάλλον του ακινήτου χαρακτηρίζεται από οικιστικές χρήσεις, αποτελούμενο κυρίως από μέσης και νεότερης κατασκευής πολυτελείς μονοκατοικίες, πολλές εξ αυτών με κολυμβητικές δεξαμενές στην εγγύτερη περιοχή. Οι εμπορικές αναπτύξεις αφορούν διάσπαρτες εμπορικές χρήσεις (κυρίως καταστήματα λιανικής, καφετέριες, εστιατόρια κ.λπ.), η παρουσία των οποίων είναι πιο πυκνή κατά μήκος της παραλιακής οδού, που είναι ο πιο εμπορικός δρόμος της περιοχής.

Σε απόσταση μικρότερη από 10 λεπτά με το αυτοκίνητο, βρίσκονται οι γραφικές παραλίες Κλίμα και Κλειδί και η οργανωμένη παραλία του Μαραθώνα. Τέλος, το ακίνητο εξυπηρετείται από καταστήματα, τράπεζες, αστυνομικό τμήμα, δημαρχείο κ.λπ., που βρίσκονται στην πόλη της Αίγινας, σε απόσταση περί τα 7 χλμ από το εκτιμώμενο.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Προσδιορισμός Στο Χάρτη (Φ: 37.699944, Λ: 23.471193)

Πηγή: Google Earth

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Τεχνικά σχέδια κατόψεων επιπέδων από 12.2007
- Παρουσίαση και business plan επένδυσης από 09.2020
- Φωτορεαλιστικές απεικονίσεις του ακινήτου κατά την αποπεράτωσή του
- Από 12/2007 Εγκεκριμένα σχέδια πολεοδομικής άδειας

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο του ακινήτου αποτελεί άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο στη θέση «Αιγινήτισσα», το οποίο διαθέτει επιφάνεια 1.070 τμ σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία. Διαθέτει πρόσωπο δυτικά επί ανώνυμης οδού, ενώ προς τις λοιπές διευθύνσεις συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Διαθέτει επικλινές ανάγλυφο με κλίση από τα ανατολικά προς τα δυτικά, βρίσκεται σε απόσταση περί τα 300 μ. από τη θάλασσα και διαθέτει θέα προς αυτή.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί οικόπεδο μετά το εντός αυτού ημιτελές συγκρότημα 5 κατοικιών, του οποίου η αρχική ανέγερση φαίνεται να εκκίνησε περί το 2008, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 439/2008 οικοδομική άδεια της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών-Πειραιώς, ωστόσο σήμερα παραμένει ημιτελές επί μακρόν, και συγκεκριμένα στο στάδιο της σκυροδέτησης της στάθμης του Α΄ υπογείου. Πρόκειται για συμβατική κατασκευή, ήτοι με θεμελίωση από φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομές, ενώ μεγάλο μέρος των περιμετρικών τοιχωμάτων κατά την αποπεράτωση θα διαθέτει οργανισμό από φέρουσα τοιχοποιία πάχους 50 cm. Η κατασκευαστική ετοιμότητα του συγκροτήματος εκτιμάται στο 17%.

Το υπό εκτίμηση συγκρότημα, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, κατά την αποπεράτωσή του πρόκειται να διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ						
Βίλλα	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)**	**# Θ.Σ.**	**Τμήμα οικοπέδου (τμ)**
1	**Β΄ Υπόγειο**	Υπόγειο πάρκινγκ / Μηχανοστάσιο ανεκλυστήρα	0.00	0.00	2	153.86
	Α΄ Υπόγειο	Αποθήκες / Λεβητοστάσιο / W.C. / Κύριοι χώροι	64.29	32.15	0	
	Ισόγειο	Κύριοι χώροι	48.80	48.80	0	
	Α΄ όροφος	Κύριοι χώροι	33.70	33.70	0	
	Σύνολο Βίλλα 1		146.79	114.65	2	
2	**Β΄ Υπόγειο**	Υπόγειο πάρκινγκ / Μηχανοστάσιο ανεκλυστήρα	0.00	0.00	2	235.21
	Α΄ Υπόγειο	Αποθήκες / Λεβητοστάσιο / W.C. / Κύριοι χώροι	63.59	31.80	0	
	Ισόγειο	Κύριοι χώροι	47.63	47.63	0	
	Α΄ όροφος	Κύριοι χώροι	41.27	41.27	0	
	Σύνολο Βίλλα 2		152.49	120.70	2	
3	**Β΄ Υπόγειο**	Υπόγειο πάρκινγκ / Μηχανοστάσιο ανεκλυστήρα	0.00	0.00	0	231.37
	Α΄ Υπόγειο	Αποθήκες / Λεβητοστάσιο / W.C. / Κύριοι χώροι	61.90	30.95	0	
	Ισόγειο	Κύριοι χώροι	50.55	50.55	1	
	Α΄ όροφος	Κύριοι χώροι	38.45	38.45	0	
	Σύνολο Βίλλα 3		150.90	119.95	1	
4	**Β΄ Υπόγειο**	Υπόγειο πάρκινγκ / Μηχανοστάσιο ανεκλυστήρα	0.00	0.00	1	155.47
	Α΄ Υπόγειο	Αποθήκες / Λεβητοστάσιο / W.C. / Κύριοι χώροι	61.90	30.95	0	
	Ισόγειο	Κύριοι χώροι	50.55	50.55	0	
	Α΄ όροφος	Κύριοι χώροι	38.45	38.45	0	
	Σύνολο Βίλλα 4		150.90	119.95	1	
5	**Β΄ Υπόγειο**	Υπόγειο πάρκινγκ / Μηχανοστάσιο ανεκλυστήρα	0.00	0.00	1	183.81
	Α΄ Υπόγειο	Αποθήκες / Λεβητοστάσιο / W.C. / Κύριοι χώροι	63.90	31.95	0	
	Ισόγειο	Κύριοι χώροι	48.80	48.80	0	
	Α΄ όροφος	Κύριοι χώροι	32.35	32.35	0	
	Σύνολο Βίλλα 5		145.05	113.10	1	
Γενικά Σύνολα			**746.13**	**588.34**	**7**	**959.72**

**Ως ανηγμένη επιφάνεια υπολογίζεται το 100% της επιφάνειας της ανωδομής και το 50% της επιφάνειας (κύριας και βοηθητικής) του Α' υπογείου.*

Αναλυτικότερα και σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, επί του οικοπέδου επρόκειτο να ανεγερθούν πέντε (5) διώροφες κατοικίες (κάθετες ιδιοκτησίες), με αποκλειστικής χρήσης Α' υπόγειο, κολυμβητικές δεξαμενές και διαμορφωμένα ακάλυπτα τμήματα οικοπέδου επίσης αποκλειστικής χρήσης και κοινόχρηστο Β' υπόγειο με 6 θέσεις στάθμευσης.

Κατοικία 1 (Βίλλα 1): Αποτελεί ανεξάρτητο κτιριακό όγκο και πρόκειται να διαθέτει συνολική επιφάνεια 146,79 τμ και να εκτείνεται στις στάθμες του Α' υπογείου, του ισογείου και του Α' ορόφου. Το Α' υπόγειο αποτελείται από αποθήκη καυσίμων, λεβητοστάσιο, τρεις αποθηκευτικούς χώρους και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Σημειώνεται ότι λόγω της κλίσης του εδάφους η στάθμη στα δυτικά θα βρίσκεται εξ ολοκλήρου άνω του εδάφους. Το ισόγειο θα αποτελείται από κουζίνα – καθιστικό σε ενιαίο χώρο, w.c., την κύρια είσοδο, εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Ο Α' όροφος θα αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια (το ένα με en stuite w.c.), λουτρό, Η/Χ και συνεχόμενο εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Στην αποκλειστική χρήση της κατοικίας ανήκουν 2 θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο. Η ως άνω κάθετη ιδιοκτησία ανεγείρεται επί τμήματος οικοπέδου επιφανείας 153,86 τμ.

Κατοικία 2 (Βίλλα 2): Αποτελεί ανεξάρτητο κτιριακό όγκο και πρόκειται να διαθέτει συνολική επιφάνεια 152,49 τμ και να εκτείνεται στις στάθμες του Α' υπογείου, του ισογείου και του Α' ορόφου. Το Α' υπόγειο αποτελείται από αποθήκη καυσίμων, λεβητοστάσιο, τρεις αποθηκευτικούς χώρους και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Σημειώνεται ότι λόγω της κλίσης του εδάφους η στάθμη στα δυτικά θα βρίσκεται εξ ολοκλήρου άνω του εδάφους. Το ισόγειο θα αποτελείται από κουζίνα – καθιστικό σε ενιαίο χώρο, w.c., την κύρια είσοδο, εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Ο Α' όροφος θα αποτελείται από τρία υπνοδωμάτια (το ένα με en stuite w.c.), λουτρό, Η/Χ και συνεχόμενο εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Στην αποκλειστική χρήση της κατοικίας ανήκουν 2 θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο. Η ως άνω κάθετη ιδιοκτησία ανεγείρεται επί τμήματος οικοπέδου επιφανείας 235,21 τμ.

Κατοικία 3 & 4 (Βίλλα 3 & 4): Αποτελούν ενιαίο κτιριακό όγκο και πρόκειται να διαθέτουν συνολική επιφάνεια 150,90 τμ έκαστη και να εκτείνονται στις στάθμες του Α' υπογείου, του ισογείου και του Α' ορόφου. Το Α' υπόγειο αποτελείται από αποθήκη καυσίμων, λεβητοστάσιο, τρεις αποθηκευτικούς χώρους και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Σημειώνεται ότι λόγω της κλίσης του εδάφους η στάθμη στα δυτικά θα βρίσκεται εξ ολοκλήρου άνω του εδάφους. Το ισόγειο θα αποτελείται από κουζίνα – καθιστικό σε ενιαίο χώρο, w.c., την κύρια είσοδο, εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Ο Α' όροφος θα αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια (το ένα με en stuite w.c.), λουτρό, Η/Χ και συνεχόμενο εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Στην αποκλειστική χρήση της κατοικίας 3 ανήκει 1 θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ενώ στην κατοικία 4 ανήκει 1 θέση στάθμευσης στο Β' υπόγειο. Η κάθετη ιδιοκτησία κατοικία 3 ανεγείρεται επί τμήματος οικοπέδου επιφανείας 231,37 τμ., ενώ η κάθετη ιδιοκτησία κατοικία 4 ανεγείρεται επί τμήματος οικοπέδου επιφανείας 155,47τμ.

Κατοικία 5 (Βίλλα 5): Αποτελεί ανεξάρτητο κτιριακό όγκο και πρόκειται να διαθέτει συνολική επιφάνεια 145,05 τμ και να εκτείνεται στις στάθμες του Α' υπογείου, του ισογείου και του Α' ορόφου. Το Α' υπόγειο αποτελείται από αποθήκη καυσίμων, λεβητοστάσιο, τρεις αποθηκευτικούς χώρους και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Σημειώνεται ότι λόγω της κλίσης του εδάφους η στάθμη στα δυτικά θα βρίσκεται εξ ολοκλήρου άνω του εδάφους. Το ισόγειο θα αποτελείται από κουζίνα – καθιστικό σε ενιαίο χώρο, w.c., την κύρια είσοδο, εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Ο Α' όροφος θα αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια (το ένα με en stuite w.c.), λουτρό, Η/Χ και συνεχόμενο εξώστη και το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Στην αποκλειστική χρήση της κατοικίας ανήκουν 2 θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο. Η ως άνω κάθετη ιδιοκτησία ανεγείρεται επί τμήματος οικοπέδου επιφανείας 153,86 τμ.

3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η χαρτογράφηση των επιπτώσεων της πανδημικής κρίσης στην αγορά ακινήτων αποτελεί ιδιαίτερη πρόκληση. Η αβεβαιότητα θα αποτελέσει κοινό παρονομαστή, ενώ οικονομικές παραδοχές πολλών ετών θα έχουν ανατραπεί. Αυτή τη στιγμή, οι κλυδωνισμοί αφορούν τις κατοικίες, τα εμπορικά καταστήματα και ιδιαιτέρως αυτά που αφορούν εστίαση και τα τουριστικά ακίνητα. Η επόμενη ημέρα εξαρτάται, από το διαθέσιμο εισόδημα που θα έχει απομείνει στους δυνητικούς και υφιστάμενους χρήστες ακινήτων εντός κι εκτός Ελλάδας.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων συνεχίστηκε και το δεύτερο τρίμηνο του 2020, παρά το γεγονός ότι την εν λόγω περίοδο ήταν σε εφαρμογή τα περιοριστικά μέτρα στην οικονομική δραστηριότητα, εξαιτίας της πανδημίας. Παρατηρείται, ωστόσο, ελαφρά επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης του σχετικού δείκτη, ο οποίος διαμορφώθηκε σε 4,1%, σε ετήσια βάση, έναντι 7,6%, το δεύτερο τρίμηνο του 2019. Όσον αφορά στην παλαιότητα των διαμερισμάτων, η αύξηση των τιμών, το δεύτερο τρίμηνο του 2020, ήταν μεγαλύτερη στα νέα διαμερίσματα (μέχρι 5 έτη) και ίση με 5,4%, ενώ στα παλαιά διαμερίσματα (άνω των 5 ετών), οι τιμές αυξήθηκαν, αντίστοιχα, κατά 3,2%. Αναφορικά με την εξέλιξη των τιμών των κατοικιών ανά γεωγραφική περιοχή, ο ρυθμός ανόδου των τιμών των διαμερισμάτων, το δεύτερο τρίμηνο του 2020, ήταν σημαντικά υψηλότερος στην Αθήνα σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές και διαμορφώθηκε στο 6,8%. Στη Θεσσαλονίκη, κατεγράφη άνοδος κατά 4,2%, ενώ μικρότερη αύξηση παρατηρήθηκε στις τιμές των κατοικιών στις λοιπές περιοχές (2%) και στις υπόλοιπες μεγάλες πόλεις (0,8%). Επί του παρόντος, η αγορά ακινήτων παραμένει "παγωμένη" ενώ οι δεκάδες χιλιάδες κατοικίες, ανά την Ελλάδα, που θα εκμισθώνονταν είτε βραχυπρόθεσμα μέσω των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε μέσω του καθεστώτος της τουριστικής μίσθωσης παραμένουν, ως επί το πλείστον, κενές. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την αναταραχή στην αγορά εργασίας αναμένεται να προκαλέσει ένα νέο κύμα χρέους, το οποίο μένει να φανεί εάν θα είναι δυνατόν να αναχαιτιστεί μέσω των εργαλείων ρευστότητας που θα αξιοποιήσει η κυβέρνηση.

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά εμπορικών χώρων, η επόμενη μέρα θα κριθεί από τη διαθέσιμη ρευστότητα των εταιρειών λιανικής, ενώ όσο διαρκούν κατά τόπους περιοριστικά μέτρα υγειονομικού χαρακτήρα, τόσο πιο κοντά στα αιτήματα για μη καταβολή μισθωμάτων θα βρίσκεται η αγορά, επιφέροντας σημαντικές αναταράξεις. Εκτιμάται ότι στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων η κρίση θα είναι

βαθιά, αλλά βραχυπρόθεσμης διάρκειας. Ως εκ τούτου, εταιρείες ακινήτων με καλά θεμελιώδη εκτιμάται πως θα έχουν περιορισμένες επιπτώσεις. Θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια της κρίσης, εάν καταστεί αναγκαίος ο επαναπροσδιορισμός των αξιών ακινήτων καθώς τα δεδομένα θα έχουν αλλάξει. Στον αντίποδα, οι αποθηκευτικοί χώροι παραμένουν, πάνω από το κύμα. Η μαζική στροφή στο ηλεκτρονικό εμπόριο και η ανάγκη για γρήγορη εξυπηρέτηση των παραγγελιών έχουν αυξήσει τη ζήτηση για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων.

4.2 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του ακινήτου, καταλήξαμε ότι οι τιμές πώλησης αντίστοιχων νεόδμητων και σύγχρονων κατοικιών στην εγγύτερη περιοχή, κυμαίνονται μεταξύ € 3.000,00/τμ (ανηγμένης επιφάνειας) και € 3.500,00/τμ (ανηγμένης επιφάνειας), ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και τη συντήρηση και τη θέση και προβολή του ακινήτου, ενώ οι αντίστοιχες τιμές πώλησης οικοπέδων κυμαίνονται μεταξύ € 80,00/τμ και € 110,00/τμ, ανάλογα με το σχήμα, τη θέα, τη διαμόρφωση κλπ.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι πωλητές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πωλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, οι οποίοι υπήρξαν η βάση για τον υπολογισμό της Αξίας του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ €/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΑ)	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΠΙΣΙΝΑ, ΘΕΑ Κ.Α.)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/μ²
1	Μαραθώνας, Αίγινα	344.00	ΙΣ-1ΟΣ-2ΟΣ-3ΟΣ	2005	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2106770491	Μονοκατοικία 400 τμ με θέα θάλασσα. 4 επίπεδα, ισόγειο επιφάνειας 70 τμ με κλειστές θέσεις στάθμευσης, μηχανοστάσιο, λεβητοστάσιο, δεξαμενή πετρελαίου, δεξαμενή νερού, 1ος όροφος επιφάνειας 110 τμ, 2ος όροφος επιφάνειας 110 τμ, επιπλέον υπάρχει χώρος 25 τμ για υπνοδωμάτιο υπηρετικού προσωπικού, 3ος όροφος επιφάνειας 85 τμ. Διαθέτει πισίνα 30 τμ, BBQ, πέργκολα, αυτόνομη θέρμανση, κλιματιστικά, κουφώματα αλουμινίου με ηλεκτρικά ρολά, πόρτες ασφαλείας και σύστημα συναγερμού. Επίσης, ο υδραυλικός ανελκυστήρας εξυπηρετεί όλους τα επίπεδα.	850,000.00 €	2,470.93 €	1.23	1.15	0.90	1.10	1.00	1.10	0.85	3,233.57 €
2	Μαραθώνας, Αίγινα	180.00	ΙΣ-1ΟΣ	2000	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2110131911	Μονοκατοικία αποτελούμενη από δύο σαλονοτραπεζαρίες, 4 άνετα υπνοδωμάτια και 1 επιπλέον σαν γραφείο. Ο κάτω όροφος διαθέτει laundry room με όλες τις απαραίτητες οικοσυσκευές, θέρμανση αυτόνομη. Διαθέτει περιμετρικά 3 βεράντες με θέα τον Σαρωνικό κόλπο και BBQ.	480,000.00 €	2,666.67 €	1.07	1.20	0.90	1.10	1.00	1.10	0.85	3,155.67 €
3	Μαραθώνας, Αίγινα	200.00	ΙΣ-1ΟΣ	1987	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2109020548	Μονοκατοικία σε οικόπεδο 750 τμ δύο επιπέδων με θέα θάλασσα. Αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια, σαλόνι, 2 κουζίνες, τραπεζαρία, 2 μπάνια, 2 αποθήκες, ηλεκτρικές συσκευές και ξενώνα 30 τμ. Διαθέτει γκαράζ, BBQ, πισίνα και μια εκκλησία.	600,000.00 €	3,000.00 €	1.09	1.33	0.90	1.10	1.00	0.95	0.85	3,461.96 €
4	Παχεία Ράχη, Αίγινα	172.00	ΙΣ-1ΟΣ-2ΟΣ	2011	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2106231555	Μονοκατοικία, 172 τμ, σε οικόπεδο 1500 τμ, 3 επίπεδα, με θέα θάλασσα, διαθέτει σαλόνι με τζάκι, τραπεζαρία, εντοιχισμένη κουζίνα, στον όροφο 1 μάστερ υπνοδωμάτιο, playroom, χώρο καθιστικού, W.C., ιδιωτική πισίνα και διαμορφωμένο κήπο.	600,000.00 €	3,488.37 €	1.06	1.09	0.90	1.05	1.00	1.00	0.85	3,229.39 €
5	Αιγινίτισσα, Αίγινα	146.00	ΙΣ-1ΟΣ	2007	ΙΔΙΩΤΗΣ 6947367234	Μονοκατοικία 146 τμ, κατασκευή 2007, απεριόριστη θέα θάλασσα, κήπος, πισίνα, 1 master & άλλα 2 υπνοδωμάτια, 3 μπάνια, πισίνα, κήπος, πάρκινγκ, ανεξάρτητος ξενώνας με μπάνιο	390,000.00 €	2,671.23 €	1.03	1.13	0.90	1.05	1.10	1.15	0.85	3,163.29 €
6	Αιγινίτισσα, Αίγινα	186.00	ΙΣ-1ΟΣ	1997	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 2109633010	Μονοκατοικία 210 τμ, απαρτίζεται από την κυρίως κατοικία 130 τμ, σπίτι πισίνας 50 τμ & σπίτι κηπουρού 30 τμ. Περιλαμβάνει ισόγειο με 2 Υ/Δ, σαλόνι, τραπεζαρία, τζάκι, κουζίνα και δωμάτιο υπηρεσίας. Ο όροφος περιλαμβάνει 1 Υ/Δ με μπάνιο, καθιστικό. Το σπίτι της πισίνας περιλαμβάνει 1 Υ/Δ με wc, ενιαίο σαλόνι. Υπάρχει jacuzzi & φούρνος με πέργκολα	550,000.00 €	2,956.99 €	1.07	1.23	0.90	1.05	1.00	1.00	0.90	3,314.08 €
Μέσος όρος		204.67		2001			578,300.00 €	2,875.70 €	1.09	1.19	0.90	1.08	1.02	1.05	0.86	3,260.00 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	1.00%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1.0%	ανά	10	μ²
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	15-20%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2020
Ανηγμένη Επιφάνεια (μ²):	114.65

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ													
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							ΑΝΑΓΩΓΕΣ					
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ €/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/μ²
1	Βαθύ, Αίγινα	1,006.00	Μεσιτικό Γραφείο 2111990134	Οικόπεδο 1.006 τμ στο Βαθύ, άρτιο και οικοδομήσιμο, αμφιθεατρικό, θέα θάλασσα, 150 μ από θάλασσα, δόμηση 400 τμ	115,000.00 €	114.31 €	0.99	1.10	1.10	1.00	0.80	109.95 €
2	Αιγηνίτισσα	1,024.00	Μεσιτικό Γραφείο 2111041100	Οικόπεδο 1.024 τμ στην Αιγηνίτισσα, άρτιο και οικοδομήσιμο, θέα θάλασσα, 500 μ από θάλασσα, δόμηση 400 τμ	86,000.00 €	83.98 €	1.00	1.20	1.20	1.00	0.80	96.30 €
3	Οδός Ευκαλύπτων, Αιγηνίτισσα	1,035.00	Μεσιτικό Γραφείο 2111041100	Οικόπεδο 1.035 τμ στην Αιγηνίτισσα, άρτιο και οικοδομήσιμο, θέα θάλασσα, 400 μ από θάλασσα, δόμηση 400 τμ	100,000.00 €	96.62 €	1.00	1.15	1.15	1.00	0.80	101.86 €
Μέσος όρος		1,021.67			100,500.00 €	98.31 €	1.00	1.15	1.15	1.00	0.80	103.00 €

Αναγωγές				
Μέγεθος:	1.0%	ανά	100	μ²
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	15% - 25%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Επιφάνεια (μ²):	1,070.00

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης πώλησης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής πώλησης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Εύλογης Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Υπολειμματική Μέθοδος (Residual Method) σε συνδυασμό με τη Συγκριτική Μέθοδο (Comparative Method). Το σενάριο που επιλέγεται είναι η αποπεράτωση του υφιστάμενου ημιτελούς συγκροτήματος.

Τα βασικά γνωρίσματα των μεθόδων περιγράφονται παρακάτω.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Βάσει της μεθόδου αυτής, λαμβάνονται δεδομένα τα οποία μετά από ανάλυση παρέχουν συγκριτικές πληροφορίες. Οι πηγές συγκριτικών πληροφοριών περιλαμβάνουν κατασκευαστές, τοπικούς μεσίτες, συμβολαιογράφους και άλλους επαγγελματίες όπως αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς. Η σύγκριση με παρεμφερή ακίνητα στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου πραγματοποιήθηκε αφού λήφθηκαν υπόψη:

- Αξίες παρεμφερών ακινήτων
- Ειδικότερη τοποθεσία
- Η προσφορά και η ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή
- Τεχνικά χαρακτηριστικά
- Περιοχή / Προοπτικές Ανάπτυξης
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Υπηρεσίες

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αξίας της γης (οικόπεδο):

Ιδιοκτησία	Επιφάνεια ($μ^2$)	Αξία / $μ^2$	Εύλογη Αξία
Οικόπεδο	1,070.00	103.00 €	110,000.00 €

Ενώ ο πίνακας υπολογισμού της Αξίας του μελλοντικού ακινήτου:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων					
Βίλλα	Συνολική Επιφάνεια ($μ^2$)	Ανηγμένη Επιφάνεια ($μ^2$)	Τιμή €/$μ^2$	Αξία Μελλοντικής Ανάπτυξης	
1	146.79	114.65	3,260.00	374,000.00 €	
2	152.49	120.70	3,260.00	393,000.00 €	
3	150.90	119.95	3,060.00	367,000.00 €	6% λόγω μειωμένης αυτοτέλειας & 1 Θ.Σ.
4	150.90	119.95	3,060.00	367,000.00 €	6% λόγω μειωμένης αυτοτέλειας & 1 Θ.Σ.
5	145.05	113.10	3,230.00	365,000.00 €	1% λόγω 1 Θ.Σ.
ΣΥΝΟΛΟ	**746.13**	**588.34**		**1,866,000.00 €**	

Κατόπιν των ανωτέρω, η αξία του μελλοντικού ακινήτου θα είναι **€ 1.866.000,00**.

Τα βασικά γνωρίσματα της Υπολειμματικής Μεθόδου (Residual Method), η οποία χρησιμοποιείται για την απόδοση της εύλογης αξίας του ακινήτου στην παρούσα φάση, περιγράφονται παρακάτω.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Η μέθοδος της **υπολειμματικής αξίας** ή η μέθοδος της αξιοποίησης είναι μια μέθοδος που χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση της αξίας αδόμητης γης ή υπό κατασκευής κτιρίου, με βάση ένα θεωρητικό σενάριο κατασκευής ή ανακατασκευής ενός κτιρίου που θα έχει τη χρήση και τις προδιαγραφές που κυριαρχούν στην περιοχή.

Για τον προσδιορισμό του τρέχοντος κόστους κατασκευής του θεωρητικού αποπερατωμένου κτιρίου στο οποίο στηρίζεται η υπολειμματική μέθοδος για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, μια πρώτη πηγή είναι το κόστος δόμησης, οπού υπάρχουν αναλυτικά μηνιαία στοιχεία κατασκευής κτιριακών έργων. Η δεύτερη πηγή περιλαμβάνει μηχανικούς, αρχιτέκτονες, κατασκευαστές ξενοδοχείων, οι οποίοι διατηρούν αρχεία δεδομένων όσον αφορά το κόστος κατασκευής για τις περιοχές στις οποίες εργάζονται. Το κόστος κατασκευής για το προς εκτίμηση αναφέρεται σε ημερομηνία σχετική με την ημερομηνία προσδιορισμού του κόστους του θεωρητικού κτιρίου και έχει τις ίδιες προδιαγραφές ως προς τον τύπο και την ποιότητα κατασκευής με το υποθετικό κτίριο που εξετάζεται.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου από το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικό κόστος κατασκευής (ΣΚ), δηλαδή:

ΣΠ –ΣΚ = ΑΞΙΑ ΓΗΣ = Ca

Ca= Co (1+i) ^n

Και η παρούσα αξία γης θα είναι:

Co = Ca [1/ (1+i) ^n]

Όπου:

i = το επιτόκιο της αγοράς αυξημένο με το ρίσκο του οικοπεδούχου

n = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

Ca= η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου κτιρίου

Co =η αρχική αξία γης (παρούσα αξία)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, θα λέγαμε ότι προσδιορίζει το τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη - τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό/επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης, επαγγελματικές αμοιβές και ότι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

(Gross Development Value (GDV) – Development Costs – Developer's Profit = Residual Value).

Η μεθοδολογία αυτή πραγματοποιεί μια πιο λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από τη φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης, καταλήγοντας στην υπολειμματική αξία (εύλογη αξία), του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει τη σημερινή εύλογη αξία του ελεύθερου προς ανάπτυξη ακινήτου.

Είναι εύλογο ότι η σημερινή αξία είναι άμεσα εξαρτημένη από την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το τελικό προϊόν – κατασκευή.

Στο παρόν σενάριο, υπολογίζονται τα μελλοντικά έσοδα που θα προκύπτουν από τη χρήση του μελλοντικού κτιρίου ως συγκρότημα κατοικιών (ως αποπερατωμένο) μέσω της **Συγκριτικής Μεθόδου** και λαμβάνοντας υπ' όψη την Αξία που προκύπτει από την προαναφερόμενη μέθοδο, γίνεται ο υπολογισμός της Αξίας του υφιστάμενου ακινήτου μέσω της **Υπολειμματικής Μεθόδου.**

Στο παρόν σενάριο εξετάζεται η αποπεράτωση του υφιστάμενου ημιτελούς συγκροτήματος.

Υπολογισμός Υπολειμματικής Μεθόδου

ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			
Ανάπτυξη	**Επιφάνεια (m²)**	**Αξία ανά € / m²**	**Αξία Ανάπτυξης (€)**
Συγκρότημα 5 κατοικιών με πισίνες	746.13	2,500.90 €	1,866,000.00 €
Συνολική Αξία Ανάπτυξης			**1,866,000.00 €**
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Κατασκευαστικό Κόστος			
Επίπεδο	**Επιφάνεια (m²)**	**€ / m² (17% ετοιμότητα)**	**Κόστη (Ευρώ)**
Συγκρότημα 5 κατοικιών με πισίνες	746.13	1,037.50 €	774,109.88 €
Περιβάλλων χώρος			60,000.00 €
Σύνολο	**746.13**		**834,109.88 €**
Επιπλέον Έξοδα			
			0.00 €
Σύνολο			**0.00 €**
Επαγγελματικές Αμοιβές	**% του Συνολικού Κόστους**		
Αρχιτέκτονας, Μηχανικός κα	8.00%		**66,728.79 €**
Απρόοπτα Κόστη	**% του Συνολικού Κόστους**		
	4.00%		**33,364.40 €**
		€ / m²	
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ			**934,203.06 €**
	@ (i%)	**(n) Έτη**	
Βραχυπρόσθεσμο Χρηματοδοτικό Κόστος	3.50%	1	**32,697.11 €**
Τέλη Πώλησης και Εκμίσθωσης	**% of Capital Value**		
Μεστικές Αμοιβές	2.00%		37,320.00 €
Διαφήμηση και Προώθηση			0.00 €
Σύνολο			**37,320.00 €**
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			**1,004,220.17 €**
ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			
	20.00%		**373,200.00 €**
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ			**1,377,420.17 €**
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			**488,579.83 €**
	(i%)	**(n)**	
Παρούσα Αξία του 1€ σε (n) Έτη @ (i%)	3.50%	1	**472,057.81 €**
Κόστος Αγοράς			
Συμβολαιογραφικά Έξοδα	1.50%		**7,080.87 €**
Δικηγορικά Έξοδα	1.50%		**7,080.87 €**
Συνολικό Κόστος Αγοράς			**14,161.73 €**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ			**457,896.08 €**
ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ			**458,000.00 €**

Στη συνέχεια ακολουθούν οι βασικές παραδοχές της υπολειμματικής μεθόδου:

- Σενάριο Αξιοποίησης: Αποπεράτωση του υφιστάμενου ημιτελούς συγκροτήματος
- Συνολική Επιφάνεια: 746,13 τμ
- Υπολειπόμενο Κόστος κατασκευής ανάπτυξης (17% αποπεράτωση): € 834.109,88
- Επαγγελματικές Αμοιβές: 8%, ήτοι € 66.728,79
- Απρόοπτα Κόστη: 4%, ήτοι € 33.364,40
- Βραχυπρόθεσμο Χρηματοδοτικό Κόστος: 3,5%, ήτοι € 32.697,11
- Κέρδος Επένδυσης: € 373.200,00
- Συνολική Αξία Ανάπτυξης: € 1.377.420,17
- Συνολικό κόστος Ανάπτυξης: € 1.004.220,17
- Συνολικό κόστος αγοράς: € 14.161,73 (συμβολαιογραφικά έξοδα 1,5% & δικηγορικά έξοδα 1,5%)

Βάσει των παραπάνω και συνυπολογίζοντας την υπολειμματική αξία του ακινήτου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, καταλήγουμε στην στρογγυλοποιημένη εύλογη αξία των **€ 458.000,00** για το υπό εκτίμηση ακίνητο, στην οποία συμπεριλαμβάνονται και τα κόστη αδείας ύψους €30.000.

Εύλογη Αξία ανά Κατοικία					
Βίλλα	Συνολική Επιφάνεια (τμ)	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Εύλογη Αξία	Εύλογη Αξία Αδείας	Εύλογη Αξία Άνευ Αδείας
1.00	38.45	38.45	91,796.36 €	6,012.87 €	85,783.48 €
2.00	38.45	38.45	96,459.81 €	6,318.34 €	90,141.47 €
3.00	32.35	32.35	90,078.24 €	5,900.33 €	84,177.91 €
4.00	0.00	0.00	90,078.24 €	5,900.33 €	84,177.91 €
5.00	0.00	0.00	89,587.35 €	5,868.18 €	83,719.17 €
ΣΥΝΟΛΟ	**109.25**	**109.25**	**458,000.00 €**	**30,000.00 €**	**428,000.00 €**

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Εύλογη Αξία: Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13).*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

15.03.2021

5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

€ 458.000,00

(Τετρακόσιες Πενήντα Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΞΙΑ ΓΗΣ & ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ		
Ευλογη Αξία	**458,000.00 €**	**ΑΞΙΕΣ €/τμ**
Εύλογη Αξία Οικοπέδου	110,000.00 €	102.80
Εύλογη Αξία Κτισμάτων	348,000.00 €	-

** Ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε αξία γης και αξία κτισμάτων, υπολογίζεται με βάση την υλική αξία του κτίσματος, ενώ η όποια υπεραξία που μπορεί να προκύψει, ενσωματώνεται στην αξία γης.*

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NAIRealAct**:

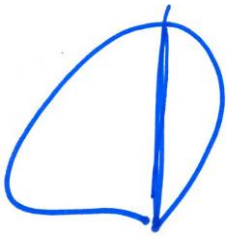
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών 50





Ιωάννης Λίζας MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 6197187

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Εκτιμητής ακινήτων



Ιωάννης Αλεξόπουλος
Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001
Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Προσκομισθείσες Φωτογραφίες	
