ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Χ. Χαραλαμπίδης
Τηλέφωνο : 2103893160

Αθήνα, 23.06.2022
Αρ. Πρωτ.: 2649926

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων στη μερίδα της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**.

Την 23.06.2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2892383, η από 31.12.2021 Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου που συνέταξε η εταιρεία με την επωνυμία "Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" με εντολέα το "Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου" (ΚΙΚΠΕ) [δ/νση ακινήτου: Χαϊδαρίου 2 (Ο.Τ. 108), Πειραιάς] με σκοπό την εισφορά του σε είδος κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000, δυνάμει του άρθρου 17 του ν.4548/2018.
Η ανωτέρω έκθεση επισυνάπτεται της ανακοίνωσης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δ. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επιτελική Σύνοψη

Ημερομηνία Ανάθεσης	21.10.2021
Ημερομηνία Αυτοψίας	26.03.2021
Ημερομηνία Εκτίμησης	**31.12.2021**
Εντολέας	Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως ορίζεται στα RICS Valuation Global Standards 2020 και υιοθετείται από το IASB στο πρότυπο IFRS 13.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Ισόγειο επαγγελματικό κτήριο με πατάρι, επί της οδού Χαϊδαρίου, στο Δήμο Πειραιά, της περιφέρειας Αττικής.
Σκοπός Εκτίμησης	Εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος & Μέθοδος DCF
Παραδοχές	– Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. – Το εκτιμώμενο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ.). – Το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του. – Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.
Εύλογη Αξία	**1.286.271,48 €**

Η Εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE, σύμφωνα με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών, πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με Αριθμό Μητρώου 12, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του ν. 4152/2013 (ΦΕΚ / Α΄107).

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ
Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 – 28210 50900
Fax: +30 – 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Δουκός Μποφώρ 7,
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3040, Acropolis Centre,
Κατάστημα 10
Τηλ: +357 - 25343934
Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
Milutina Milankovica Str. 9z/I
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

Περιεχόμενα

1. Γενικά Στοιχεία 3
Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης 3
Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης 3
Ημερομηνία της Εκτίμησης 3
Σκοπός της Εκτίμησης 3
Νόμισμα που υιοθετείται 3
Προσκομισθέντα Στοιχεία 3
2. Όροι – Παραδοχές 3
Παραδοχές της Εκτίμησης 5
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς 6
4. Εκτίμηση 10
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 10
Κατάσταση ακινήτου 11
Περιγραφή Περιοχής 11
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 12
Συγκριτικά Στοιχεία 12
Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων 14
Αγοραία Αξία με την Μέθοδο DCF 14
Στάθμιση Μεθόδων- Αγοραία Αξία Ακινήτου 17
Σημαντική Επισήμανση 18
Σχόλια 19
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 20
Φωτογραφίες 21
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 23

1. Γενικά Στοιχεία

Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)

Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ) και NOVAL Property

Ημερομηνία της Εκτίμησης

31.12.2021

Σκοπός της Εκτίμησης

Σκοπός της Εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για σκοπούς εισφοράς σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

Νόμισμα που υιοθετείται

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

Προσκομισθέντα Στοιχεία

- Οικοδομική Άδεια υπ' αριθμ. 2225/1951 του Πολεοδομικού Γραφείου Πειραιά.
- Αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης και τοπογραφικό διάγραμμα, από Απριλίου 2020, του πολ. μηχανικού Βασ. Βασιλειάδη.
- Συμβόλαιο Δωρεάς εν Ζωή υπ' αριθμ. 10532/18-4-2002 της συμβολαιογράφου Α. Ηλιοπούλου.
- Τεχνική Έκθεση, από Αυγούστου 2020, του πολ. μηχανικού Βασ. Βασιλειάδη.
- Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, από Ιουλίου 2011.
- Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού Λ. Γιαννακόπουλου (Μάϊος 2021)

2. Όροι – Παραδοχές

Βάση εκτίμησης

Η βάση αξίας είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), που υιοθετείται από τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS, και το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13), η οποία ορίζεται ως:

«Η τιμή η οποία θα λαμβανόταν από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν από τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης.»

Ο ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Αγοραίας Αξίας, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω (RICS Valuation - Global Standards 2020):

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Κατάσταση εκτιμητή - Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest)

Βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται κανένα προσωπικό ή/και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του ακινήτου.
Επίσης, βεβαιώεται ότι ο εκτιμητής ενήργησε ως ανεξάρτητος σύμβουλος και η αμοιβή του δεν σχετίζεται επ' ουδενί τρόπω και δεν συνδέεται με τα πορίσματα της εκτίμησης της αξίας.

Αποποίηση ευθύνης

Ο εκτιμητής λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή ένορκες βεβαιώσεις ή παραστάσεις σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εξέταση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν αναλαμβάνει, δε, καμία ευθύνη για επικαιροποίηση της παρούσας έκθεση για οποιεσδήποτε αλλαγές ενδεχομένως παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της.
Ο εκτιμητής δε φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση των πορισμάτων της εκτίμησης.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υπόκειται στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων στις οποίες ο εκτιμητής είναι μέλος.

Κανόνες Εχεμύθειας – Εμπιστευτικότητας

Ο εκτιμητής δεσμεύεται να προστατεύσει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που του προσκομίσθηκαν με εχεμύθεια. Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον εντολέα για ίδια χρήση και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό

πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της έκθεσης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

Δημοσίευση

Δεν επιτρέπεται η δημοσίευση όλου ή μέρους της παρούσας εκτίμησης σε οποιοδήποτε έντυπο ή ηλεκτρονικό μέσο δημοσίευσης (εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κλπ.) χωρίς την έγγραφη έγκριση του εντολέα.

Επιβεβαίωση στοιχείων

Πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή απαιτείται επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και της ισχύος των προσκομισθέντων στοιχείων και παραδοχών, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

Ορθότητα παραδοχών

Εάν κάποιο από τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερο χρόνο ανακριβή τότε η εκτιμηθείσα αξία απαιτεί επανεκτίμηση και ενδέχεται να μεταβληθεί.

Παραδοχές της Εκτίμησης

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησής μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης του εντολέα ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.

- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση του ακινήτου στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης και βασιστήκαμε αποκλειστικά στις επιφάνειες που αναφέρονται στην επιστολή που μας προσκομίστηκε από τον πελάτη.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια και την άρτια μόνωση του κτηρίου.
- Δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
- Ο υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, λόγω παλαιότητας του υφιστάμενου κτίσματος, δεν ελήφθη υπόψη.

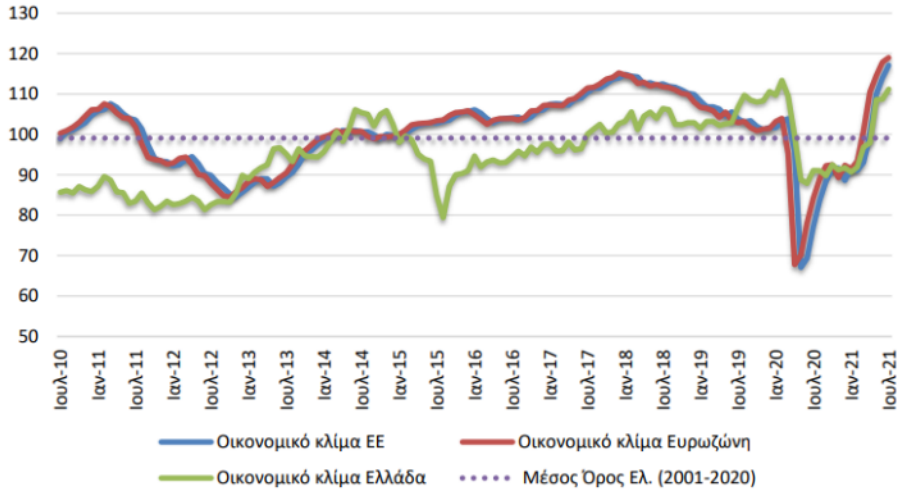
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς

Ελληνική Οικονομία

Σύμφωνα με το δελτίο οικονομικής συγκυρίας του ΙΟΒΕ, που δημοσιεύτηκε τον Αύγουστο, ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε τον Ιούλιο στις 111,2 μονάδες έναντι 108,7 μονάδων τον προηγούμενο μήνα, επίδοση που κινείται σε προ πανδημίας επίπεδα, όπως συμβαίνει, άλλωστε, συνολικά στην Ευρώπη. Επιπλέον, ο δείκτης λαμβάνει τη δεύτερη υψηλότερη τιμή από τον Οκτώβριο του 2007. Η νέα άνοδος είναι αποτέλεσμα βελτίωσης των προσδοκιών σε όλους τους επιχειρηματικούς τομείς, ενώ η καταναλωτική εμπιστοσύνη επιδεινώθηκε εκ νέου, κατόπιν της ισχυρής βελτίωσής της την άνοιξη. Η εξέλιξη της πανδημίας εξακολουθεί να είναι, βέβαια, κυρίαρχος παράγοντας στη διαμόρφωση των προσδοκιών. Στην τρέχουσα συγκυρία, αφενός γίνεται σαφές πως το επιδημιολογικό πρόβλημα δεν έχει ακόμη ολοκληρώσει τον κύκλο του και πως νέες προκλήσεις κάθε άλλο παρά μπορούν να

αποκλεισθούν. Αφετέρου, κυριαρχεί η εκτίμηση πως κατά τα επόμενα στάδια, το πρόβλημα θα είναι λιγότερο οξύ από ό,τι προηγουμένως και πως η αντιμετώπιση του θα γίνει με μέτρα που θα έχουν συγκριτικά μικρότερη επίπτωση στην οικονομία. Σχετικά, η εξέλιξη της πανδημίας τον Ιούλιο, με την άνοδο των κρουσμάτων λόγω της νέας μετάλλαξης του ιού και της αυξημένης κινητικότητας του πληθυσμού, όπως και η επαναφορά ορισμένων περιοριστικών μέτρων σε τοπικό επίπεδο και το ενδεχόμενο επέκτασής τους, φαίνεται πως επηρέασαν περισσότερο τα νοικοκυριά από ό,τι τις επιχειρήσεις, οι οποίες βασίζονται περισσότερο σε μεσοπρόθεσμα δεδομένα. Σημαντικές επιπτώσεις στον τουρισμό δεν έχουν εκδηλωθεί από τις εξελίξεις, τουλάχιστον προς το παρόν, και η κίνηση στη σχετική αγορά κυμαίνεται στα γενικά επίπεδα που είχαν προβλεφθεί. Συνολικά, προεξοφλείται από τις επιχειρήσεις ένα βελτιωμένο περιβάλλον, όπου η ανάκαμψη της οικονομίας θα συνοδεύεται από την εκκίνηση του δράσεων του Ταμείου Ανάκαμψης και την ενίσχυση άλλων δυνατοτήτων χρηματοδότησης. Η εξέλιξη των προσδοκιών όπως και της πραγματικής οικονομίας κατά τους επόμενους μήνες θα εξαρτηθεί από τις επιλογές της οικονομικής πολιτικής, καθώς και από παράγοντες στο εξωτερικό περιβάλλον.

Διάγραμμα: Δείκτες Οικονομικού Κλίματος ΕΕ-27 και Ελλάδα



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG Ecfin

Σχετικά με τις αναπτυξιακές δυνατότητες της Ελληνικής οικονομίας, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, στην εξαμηνία έκθεσή του World Economic Outlook που δημοσιοποιήθηκε στο πλαίσιο της Εαρινής Συνόδου του ΔΝΤ και της Παγκόσμιας Τράπεζας, αποτυπώνεται η προσδοκία για υψηλές σχετικά επιδόσεις τόσο άμεσα, όσο και μεσοπρόθεσμα.

Ο μακροχρόνιος ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται πως επιταχύνεται: από άνοδο του ΑΕΠ κατά 1% που ήταν η μακροχρόνια πρόβλεψή του, πλέον διαμορφώνεται σε 1,4% (για το 2026). Δηλαδή καταγράφεται μία κατά 40% υψηλότερη αναπτυξιακή δυναμική, η οποία επηρεάζει πέρα από το κλίμα στην αγορά και μία κρίσιμη παράμετρο: τη βιωσιμότητα του χρέους.
Βραχυπρόθεσμα τα νέα εξακολουθούν να είναι σχετικά καλά, παρά την υγειονομική κρίση. Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο εκτιμά ότι φέτος η Ελλάδα θα αναπτυχθεί με ρυθμό 3,8% και το 2022 με ρυθμό 5%. Μάλιστα εκτιμά ότι το ΑΕΠ θα αυξηθεί κατά 6,9% το τελευταίο τρίμηνο του 2021.Για το τελευταίο τρίμηνο του 2022 βλέπει ρυθμό ανάκαμψης 3,6% (σ.σ. δηλαδή σταδιακή επιβράδυνση αφού πλέον το ΑΕΠ δεν θα ανακάμπτει από ύφεση, αλλά θα συγκρίνεται με μία χρονιά ανάπτυξης όπως η φετινή και έτσι δεν θα ευνοείται από τη λεγόμενη «επίπτωση βάσης»).

Εξελίξεις και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η ελληνική κτηματαγορά, κατά την περίοδο της υγειονομικής κρίσης που ξεκίνησε στις αρχές του 2020 και εξακολουθεί να διαρκεί έως σήμερα, αποδείχθηκε αρκετά ανθεκτική. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα, πως οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές του κλάδου για το διάστημα μετά το τέλος της πανδημίας, θα είναι ιδιαίτερα θετικές.

Αν και κατά την διάρκεια του 2020, η αγορά σε μεγάλο βαθμό επιβράδυνε τους ρυθμούς ανάπτυξης του 2019, κυρίως εξαιτίας της στάσης αναμονής που τήρησαν τόσο οι επενδυτές όσο και οι πωλητές, το επενδυτικό ενδιαφέρον εξακολουθούσε να παραμένει ενεργό. Με την αποκατάσταση των συνθηκών της οικονομίας, που επιφέρει το πρόγραμμα εμβολιασμού, η δυναμική της αγοράς ακινήτων δείχνει σταδιακά να επανέρχεται στα προ κρίσης επίπεδα.

Η ζήτηση επικεντρώνεται σε μεγάλο βαθμό σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, με τον κλάδο των βιοκλιματικών γραφείων (με πιστοποιήσεις LEED, Well κλπ.), τον κλάδο των logistics υψηλών προδιαγραφών αλλά και αυτόν των premium κατοικιών να συγκεντρώνουν το πιο ζωηρό ενδιαφέρον.

Στα **γραφεία**, η υγειονομική κρίση επιτάχυνε την τάση που είχε διαφανεί ήδη από την περίοδο προ της πανδημίας και αφορούσε το άνοιγμα της ψαλίδας ανάμεσα στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά σημεία και στα γραφεία μέτριας ή κακής κατάστασης συντήρησης σε δευτερεύουσες αγορές. Η δεκαετής οικονομική κρίση, είχε για πολύ μεγάλο διάστημα σχεδόν εκμηδενίσει τις νέες αναπτύξεις με αποτέλεσμα, αν και από το 2017 το κλίμα αναφορικά με τις νέες κατασκευές είχε βελτιωθεί σημαντικά, να εξακολουθεί να υπάρχει σημαντικό έλλειμμα ποιοτικών χώρων γραφείων, που να πληρούν τις απαιτήσεις των χρηστών. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες πωλήσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση πέριξ του άξονα της Λ. Κηφισίας, αλλά και από

τις υψηλές τιμές μίσθωσης που ξεπερνούν σε αρκετές περιπτώσεις τα 20 €/τμ/μήνα σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών, όχι μόνο στην αγορά του κέντρου της Αθήνας και του Αμαρουσίου, αλλά και στα Νότια προάστια της Αττικής. Το μέγεθος και η δομή της συντριπτικής πλειοψηφίας των εταιρειών στην Ελλάδα, θεωρούμε ότι δεν είναι τέτοιο που να ευνοεί ιδιαίτερα την καθιέρωση της τηλεργασίας και επιπλέον, η ανάγκη για τήρηση των υγειονομικών πρωτοκόλλων για επαρκείς αποστάσεις και αερισμό, πιθανότατα θα οδηγήσει σε ανάγκες για μεγαλύτερες επιφάνειες γραφείων, το επόμενο διάστημα.

Όσον αφορά τα **καταστήματα**, παρότι είναι ο κλάδος που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, λόγω των διαδοχικών lockdowns, που επιβλήθηκαν, παρατηρούμε και εδώ δύο διαφορετικές ταχύτητες. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και διαθέτουν καλή προβολή, δεν έχουν πληγεί ιδιαίτερα και τα επίπεδα μισθωμάτων και αποδόσεων παραμένουν στα ίδια επίπεδα, όπως και πριν την πανδημία. Από την άλλη, τα κενά καταστήματα, που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές έχουν αυξηθεί και κατά συνέπεια έχουν μειωθεί τα επίπεδα των μισθωμάτων ανά τ.μ., ενώ και οι αποδόσεις των συγκεκριμένων καταστημάτων δείχνουν αυξητικές τάσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος δεν έχει επηρεαστεί καθόλου από τα lockdown που εφαρμόστηκαν, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,00%

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** εμφανίζεται κατά το τελευταίο διάστημα ιδιαίτερα ενισχυμένος, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που επιταχύνθηκε εξαιτίας της πανδημίας και που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει σαφώς την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσει η κατασκευή. Η έλλειψη οικοπέδων με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,50% και οι τιμές μίσθωσης στα 4,25 €/τμ/μήνα.

Όσον αφορά τον **τουρισμό**, παρά το πολύ άσχημο 2020, από πλευράς οικονομικών αποτελεσμάτων, η φετινή θερινή σεζόν δείχνει ότι η επαναφορά στα έσοδα του 2019, ιδιαίτερα στα resort hotels, θα είναι πιθανότατα αρκετά πιο σύντομη απ' ότι αναμενόταν. Οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα, σε τιμήματα ιδιαίτερα υψηλά, δείχνουν ότι οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού. Σημαντικό δε είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη. Γενικά, σύμφωνα με μελέτες, ο κλάδος,

που αναμένεται να καθυστερήσει περισσότερο να επανέλθει σε προ υγειονομικής κρίσης επίπεδα, είναι αυτός του συνεδριακού τουρισμού, που σχετίζεται με τα ξενοδοχεία πόλης (city hotels).

Μία νέα τάση που διακρίνεται εμφανώς το τελευταίο διάστημα, αφορά τα πολυτελή **οικιστικά** projects, ιδιαίτερα στα νότια προάστια της Αττικής, στα οποία στρέφονται προσφάτως γνωστοί επενδυτές/developers της εγχώριας αγοράς όπως η Dimand, η Prodea Investments, η Hines – Henderson Park και άλλοι. Γενικότερα, ο τομέας της κατοικίας εμφανίζει μεγάλη ανθεκτικότητα και δεν δείχνει να έχει επηρεαστεί έως σήμερα από την υγειονομική κρίση. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο κλάδος είχε πληγεί πάρα πολύ κατά την οικονομική κρίση, ενώ κατά τα τελευταία έτη υπάρχει, λόγω και του προγράμματος της Golden Visa, πολύ μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους να αγοράσουν κατοικία στη χώρα μας.

Δύο ακόμα κλάδοι με σημαντική δυναμική είναι αυτός των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**, που αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί, ότι τα πρώτα δείγματα από το **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί το μεγαλύτερο αντίστοιχο project που έχει υλοποιηθεί ποτέ στην χώρα μας, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες, όσον αφορά τις πρώτες κατοικίες, που έχουν βγει προς πώληση και ότι οι τιμές-στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

Μια ακόμη επισήμανση, που δείχνει την γενικότερη εμπιστοσύνη στην πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι και οι πωλήσεις χαρτοφυλακίων **Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων** (ΜΕΔ), οι οποίες συνεχίζονται προσελκύοντας σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον από εξειδικευμένα funds, ενώ έχουν ξεκινήσει και οι πωλήσεις αντίστοιχων χαρτοφυλακίων ακινήτων στην δευτερογενή αγορά.

4. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Πρόκειται για ισόγειο κτίσμα με χρήση σήμερα εν μέρει καταστήματος και εν μέρει αποθήκης το οποίο έχει ανεγερθεί προ περίπου 65 ετών, επί μεσαίου οικοπέδου κείμενου εντός του υπ' αριθμ. 108 ΟΤ, του Δήμου Πειραιά. Το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν **1.090,67 τμ** και έχει πρόσωπο δυτικά επί της οδού Χαϊδαρίου, μήκους 23,60 μ.

Οι όροι δόμησης που διέπουν το οικόπεδο, σύμφωνα με το τοπογραφικό που μας προσκομίστηκε, είναι οι παρακάτω:

Αρτιότητα: 400 τμ (παρέκκλιση 200 τμ) / Πρόσωπο: 15 μ (παρέκκλιση 10 μ)

Κάλυψη: ως ΝΟΚ 60%

Σ.Δ.: 4,20

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα τεχνική έκθεση, το ακίνητο είναι μισθωμένο και χρησιμοποιείται ως κατάστημα και κατά ένα τμήμα του ως αποθήκη ειδών υγιεινής. Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία του όπως σημειώθηκε και κατά την αυτοψία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που λάβαμε το ακίνητο είναι μισθωμένο στην επιχείρηση ειδών υγιεινής Γιαννόπουλος – Αγγελόπουλος, έως τις 30-6-2023, με μηνιαίο μίσθωμα 3.655€/μήνα και αναπροσαρμογή κατ' έτος 1%.

Οι επιφάνειες και οι χρήσεις του κτηρίου, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Εμβαδόν (τμ)	Χρήση
ισόγειο	1.090,67	Κατάστημα / χώρος αποθήκης
πατάρι	813,28	Κατάστημα / χώρος αποθήκης
Σύνολο	**1.903.95**	

Κατάσταση ακινήτου

Το ακίνητο όπως διαπιστώθηκε και κατά την αυτοψία είναι σε καλή κατάσταση συντήρησης και λειτουργεί ως κατάστημα – χώρος αποθήκευσης ειδών υγιεινής.

Περιγραφή Περιοχής

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται επί της οδού Χαϊδαρίου αρ. 2, σε απόσταση περί τα 600 μ από την Πύλη 4, του Λιμένα Πειραιώς. Η οδός Χαϊδαρίου είναι κάθετη στην Αγίου Διονυσίου και συγκεντρώνει κυρίως βιοτεχνικά κτήρια και αποθηκευτικούς χώρους μεγάλης σχετικά παλαιότητας και μέτριας συντήρησης.

Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε καλή θέση, λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του, καθώς διαθέτει άμεση πρόσβαση στο λιμάνι και στην λεωφόρο Κηφισού.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος DCF που περιγράφονται παρακάτω.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές μεταβιβάσεις παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κ.λπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κλπ.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή προς πώληση παρόμοιων ακινήτων.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμούμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

Συγκριτικά Στοιχεία

Κατόπιν έρευνας που πραγματοποιήσαμε στην γύρω από το ακίνητο περιοχή, σας παραθέτουμε ορισμένα συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης και μίσθωσης επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη περιοχή:

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)**	**Τιμή Πώλησης (€)**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ ανηγμ.)**
Προάστια Πειραιά Ταύρος	Αποθηκευτικός χώρος 1.200 τμ, ισόγειος, κατασκευή '79, βιομηχανικό δάπεδο, ενιαίος χώρος, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, μεταλλικής κατασκευή. Ζητούμενη Τιμή € 1.500.000. Πηγή: Praxis Real Estate	1.200	1.500.000	1.250
Προάστια Πειραιά Μοσχάτο	Βιοτεχνικός χώρος 1.308 τμ, ισογείου - 1ου, γωνιακός, κατασκευή '04, καλή κατάσταση, αποθήκη, ανελκυστήρας φορτίων. Ζητούμενη Τιμή € 1.350.000. Πηγή: Remax	1.308	1.350.000	1.032
Πειραιάς, Άγιος Διονύσιος	Βιομηχανικός χώρος 1.825 τμ, ισόγειος, κατασκευή '90, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, ενιαίος χώρος, καλή κατάσταση, άριστη πρόσβαση. Ζητούμενη Τιμή € 2.300.000. Πηγή: Real Estate THESiS	1.825	2.300.000	1.260
Πειραιάς, Κέντρο - Λιμάνι	Κτίριο επαγγελματικών χρήσεων 2.500 τμ, ισόγειος, κατασκευή '85, σε οικόπεδο 1750, ύψος 7,5 μ, βιομηχανικός ανελκυστήρας, γερανογέφυρα, γραφεία. Ζητούμενη Τιμή € 1.750.000. Πηγή: Μεσιτικό Μ.Π.	2.500	1.750.000	700
Πειραιάς, Καμίνια – Παλαιά Κοκκινιά	Βιομηχανικός χώρος 990 τμ, ισόγειο, κατασκευή '72 σε οικόπεδο 590 τμ, βιομηχανική ζώνη, με εξοπλισμό, ενεργειακή κλάση: Z, βιομηχανικό ρεύμα. Ζητούμενη Τιμή € 720.000. Πηγή: Golden Home Real Estate	990	720.000	727

Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 850 /τμ** για τον χώρο του ισογείου, ενώ στον χώρο του παταριού εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής **60%**, και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 510 /τμ.**

Οι πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα. Με βάση τα παραπάνω υπολογίζουμε την αγοραία αξία του ακινήτου, με την συγκριτική μέθοδο, ως ακολούθως.

Όροφος	Εμβαδόν (τμ)	Χρήση	Συντ. Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία
ισόγειο	1.090,67	Κατάστημα / Αποθηκευτικός χώρος	100%	**850**	927.070 €
πατάρι	*813,28*	Κατάστημα / Αποθηκευτικός χώρος	60%	**510**	414.773 €
Σύνολο	1.903,95				1.341.842 €
Αγοραία Αξία Ακινήτου (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):					**1.341.842,30 €**

Αγοραία Αξία με την Μέθοδο DCF

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση, την χρήση και την θέση του ακινήτου καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με € 6,00/τμ /μήνα για τον χώρο του ισογείου και € 3,60 /τμ/μήνα για τον ημιώροφο (απομειωμένη κατά 40%). Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τα Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων.

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Ανηγμένο Εμβαδόν**	**Τιμή Πώλησης**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης**
		(τμ)	**(€)**	**(€/τμ ανηγμ.)**
Πειραιάς, Κέντρο	Αποθηκευτικός χώρος 1.500 τμ, ισόγειος, γωνιακός, κατασκευή '95, ύψος ισογείου 4,3 μέτρα, 1 wc, τριφασικό ρεύμα. Ζητούμενο Μίσθωμα 10.200 €/μήνα. Πηγή: Aspis Real Estate Πειραιά	1.500	10.200	6,80
Πειραιάς-Ταύρος	Βιομηχανικός χώρος 1.400 τμ, ισόγειο 800 τμ και 1ο όροφο 600 τμ, κατασκευή '79, σε οικόπεδο 1200 τμ, ενιαίος χώρος, ανακαινισμένος, με βιομηχανικό δάπεδο. Ζητούμενο Μίσθωμα 6.500 €/μήνα. Πηγή: Γαία κτηματ/κή	1.160	6.500	5,60
Ταύρος-Λεωφ. Πειραιώς	Βιομηχανικός χώρος 2.700 τμ, Ισόγειο 1200 τμ, 1ος όροφος 1200τμ και πατάρι 300, κατασκευή '00, με ανελκυστήρα φορτίων. Ζητούμενο Μίσθωμα 15.000 €/μήνα. Πηγή: Hellas real estate	2.040	15.000	7,35
Ταύρος	Επαγγελματικός χώρος 1.400 τμ, ισογείου, κατάλληλο για αποθήκη. Ζητούμενο Μίσθωμα 8.500 €/μήνα. Πηγή: Plasis RE	1.400	8.500	6,07
Πειραιάς, Κέντρο	Βιοτεχνικός Χώρος 750 τμ, πρόσοψη 22 μ, κατασκευή '70, καλή κατάσταση, σε κεντρικό σημείο. Ζητούμενο Μίσθωμα 4.000 €/μήνα. Πηγή: Remax Plus	750	4.000	5,33

Οι πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων βρίσκεται στο παράρτημα.

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Στον πίνακα στην συνέχεια παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που έχουν γίνει για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Η παραδοχή για τον ΔΤΚ, για τα επόμενα έτη βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, Οκτ. 2021). Μετά το 6ο έτος θεωρούμε ότι ο ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,6%.

Προβλέψεις ΔΝΤ (Οκτ. '21)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Μακρο-πρόθεσμη
Δ Τ Κ	1,348%	-0,129%	1,595%	1,595%	1,595%	1,595%	1,6%

Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα ύψους 1% επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου.

Κόστη μεταβίβασης

Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα **97,5%** για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με ΔΤΚ+1%

Απόδοση και προεξοφλητικό επιτόκιο

Επιλέχθηκε απόδοση εξόδου (exit yield) ίση με **8,50%,** λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ο συντελεστής προεξόφλησης ελήφθη ίσος με **10,10%** (που προκύπτει από την απόδοση εξόδου προσαυξημένη με την πρόβλεψη μακροπρόθεσμης μεταβολής του ΔΤΚ).

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η Αγοραία Αξία του ακινήτου ως έχει με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 1.249.224,27**.

Στάθμιση Μεθόδων- Αγοραία Αξία Ακινήτου

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 60% για την Μέθοδο Εισοδήματος και 40% για την Συγκριτική Μέθοδο. Θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί περισσότερο επενδυτικό ακίνητο εισοδήματος παρά ακίνητο που προορίζεται για ιδιόχρηση και ως εκ τούτου η Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) αντικατοπτρίζει ορθότερα την αξία του. Με βάση το παραπάνω καταλήγουμε στην παρακάτω αξία:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	1.341.842,30 €	40%	536.736,92 €
Μέθοδος DCF	1.249.224,27 €	60%	749.534,56 €
		Σύνολο:	1.286.271,48 €
		Συνολική Αγοραία Αξία:	**1.286.271,48 €**

Το ακίνητο ανήκει κατά το 100% της πλήρους κυριότητας στο Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ).

Επομένως η Αγοραία Αξία του ακινήτου, ιδιοκτησίας κατά 100% (πλήρης κυριότητα) του Κοινωφελούς Ιδρύματος Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ), εκτιμάται σε € 1.286.271,48.

Σημαντική Επισήμανση

Σύμφωνα με την οδηγία του RICS (RICS [21 July 2021], Impact of COVID-19 on valuation-Supplement to the RICS Practice Alert, § 5.2) ως προς την εκτιμητική αβεβαιότητα (valuation uncertainty), ισχύουν τα κάτωθι:

Market conditions explanatory note: Novel Coronavirus (COVID-19)

The COVID-19 pandemic and measures to tackle it continue to affect economies and real estate markets globally. Nevertheless, as at the valuation date property markets are mostly functioning, with transaction volumes and other relevant evidence at levels where enough market evidence exists upon which to base opinions of value. Accordingly - and for the avoidance of doubt, our valuation is not reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards.

This explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential 'for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.'

Σχόλια

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου το ακίνητο να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του ακινήτου, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.,**

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094440269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Πολ. Μηχανικός ΕΜΠ, MSc
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

Βασίλειος Ν.Πυροβέτσης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

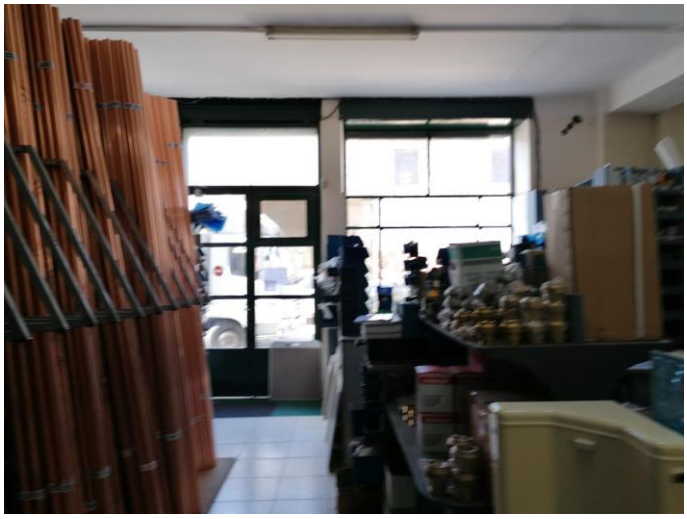
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



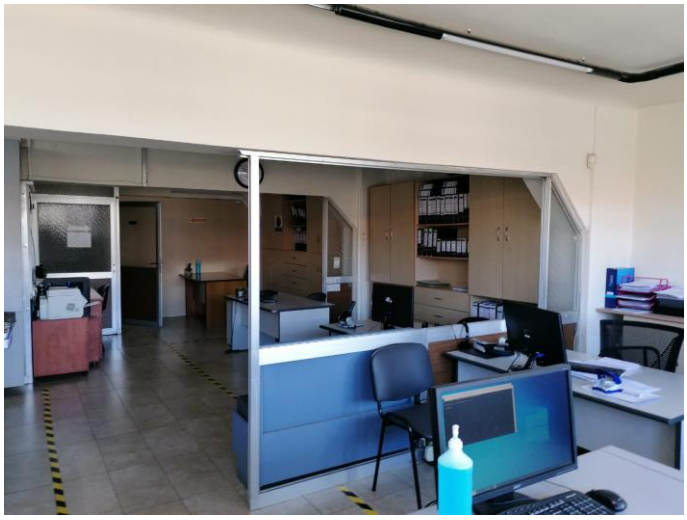
Φωτογραφίες

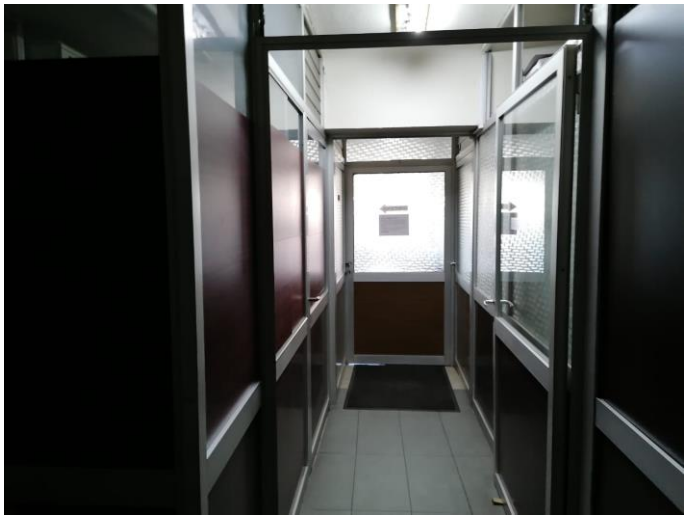


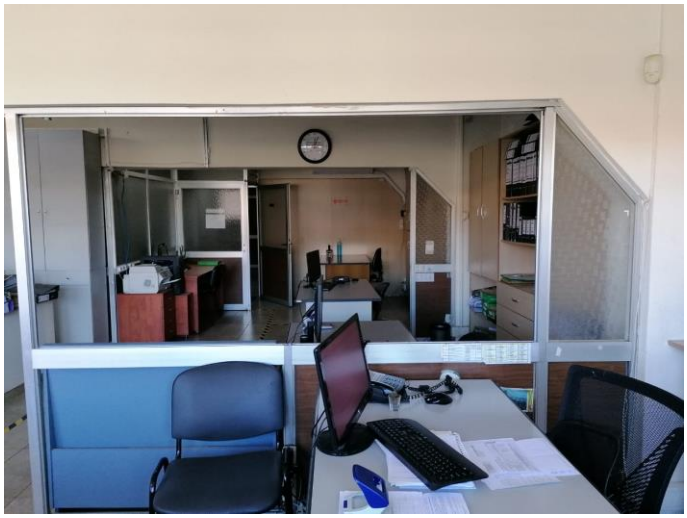
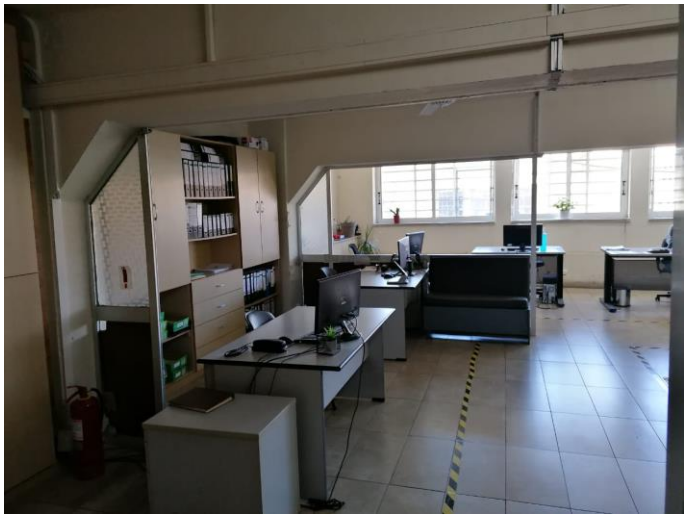












Γιαννόπουλος - Αγγελόπουλος
ΥΔΡΑΥΛΙΚΑ - ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΠΛΑΚΙΔΙΑ - ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ

Γιαννόπουλος - Αγγελόπουλος

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Προδ/φές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ ανηγμ.)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Προάστια Πειραιά Ταύρος	Αποθηκευτικός χώρος 1.200 τμ, ισόγειος, κατασκευή '79, βιομηχανικό δάπεδο, ενιαίος χώρος, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, μεταλλικής κατασκευή, σε πολύ καλή κατάσταση. Ζητούμενη Τιμή € 1.500.000. Πηγή: Praxis Real Estate	1.200	1.500.000	1.250	-2%	-15%	0%	5%	0%	0%	-10%	984	20%	197 €
Προάστια Πειραιά Μοσχάτο	Βιοτεχνικός χώρος 1.308 τμ, ισογείου - 1ου, γωνιακός, κατασκευή '04, μέτρια κατάσταση, αποθήκη, ανελκυστήρας φορτίων. Ζητούμενη Τιμή € 1.350.000. Πηγή: Remax	1.308	1.350.000	1.032	0%	-15%	0%	5%	0%	0%	-5%	875	20%	175 €
Πειραιάς, Άγιος Διονύσιος	Βιομηχανικός χώρος 1.825 τμ, ισόγειος, κατασκευή '90, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, ενιαίος χώρος, καλή κατάσταση. Ζητούμενη Τιμή € 2.300.000. Πηγή: Real Estate THESiS	1.825	2.300.000	1.260	3%	-15%	0%	0%	0%	0%	-15%	938	20%	188 €
Πειραιάς, Κέντρο - Λιμάνι	Κτίριο επαγγελματικών χρήσεων 2.500 τμ, ισόγειος, κατασκευή '85, σε οικόπεδο 1750, ύψος 7,5 μ, βιομηχανικός ανελκυστήρας, γερανογέφυρα, γραφεία, σε κακή κατάσταση Ζητούμενη Τιμή € 1.750.000. Πηγή: Μεσιτικό Μ.Π.	2.500	1.750.000	700	7%	-15%	0%	0%	0%	0%	10%	700	20%	140 €
Πειραιάς, Καμίνια – Παλαιά Κοκκινιά	Βιομηχανικός χώρος 990 τμ, ισόγειο, κατασκευή '72 σε οικόπεδο 590 τμ, βιομηχανική ζώνη, με εξοπλισμό, ενεργειακή κλάση: Ζ, βιομηχανικό ρεύμα, σε κακή κατάσταση. Ζητούμενη Τιμή € 720.000. Πηγή: Golden Home Real Estate	990	720.000	727	-2%	-15%	0%	5%	0%	0%	15%	732	20%	146 €
												Σύνολο:	**100%**	**846 €**
													Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:	**850 €**

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΩΝ															
Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Προδ/φές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ ανηγμ.)										
Πειραιάς, Κέντρο	Αποθηκευτικός χώρος 1.500 τμ, ισόγειος, γωνιακός, κατασκευή '95, ύψος ισογείου 4,3 μέτρα, 1 wc, τριφασικό ρεύμα. Ζητούμενο Μίσθωμα 10.200 €/μήνα. Πηγή: Aspis Real Estate Πειραιά	1.500	10.200	6,80	0%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	6,12	20%	1,22 €
Πειραιάς-Ταύρος	Βιομηχανικός χώρος 1.400 τμ, ισόγειο 800 τμ και 1ο όροφο 600 τμ, κατασκευή '79, σε οικόπεδο 1200 τμ, ενιαίος χώρος, με βιομηχανικό δάπεδο, σε μέτρια κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 6.500 €/μήνα. Πηγή: Γαία κτηματ/κή	1.160	6.500	5,60	-2%	-10%	0%	5%	0%	0%	2%	5,29	20%	1,06 €
Ταύρος επί Λεωφ. Πειραιώς	Βιομηχανικός χώρος 2.700 τμ, Ισόγειο 1200 τμ, 1ος όροφος 1200τμ και πατάρι 300, κατασκευή '00, με ανελκυστήρα φορτίων, σε καλή κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 15.000 €/μήνα. Πηγή: Hellas real estate	2.040	15.000	7,35	5%	-10%	0%	0%	0%	0%	-7%	6,46	20%	1,29 €
Πειραιάς-Ταύρος	Επαγγελματικός χώρος 1.400 τμ, ισογείου, κατάλληλο για αποθήκη, σε μέτρια κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 8.500 €/μήνα. Πηγή: Plasis RE	1.400	8.500	6,07	0%	-10%	0%	5%	0%	5%	3%	6,21	20%	1,24 €
Πειραιάς, Κέντρο	Βιοτεχνικός Χώρος 750 τμ, πρόσοψη 22 μ, κατασκευή '70, μέτρια κατάσταση, σε κεντρικό σημείο. Ζητούμενο Μίσθωμα 4.000 €/μήνα. Πηγή: Remax Plus	750	4.000	5,33	-5%	-10%	0%	0%	0%	5%	10%	5,27	20%	1,05 €
												Σύνολο:	100%	5,87 €
													Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:	6,00 €

Μισθωτής	ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ
Μίσθωμα (€/μήνα)	3.655,00
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	15/7/2022
Λήξη Μισθωτηρίου	30/6/2023
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	1,00%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	**8,50%**
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**10,10%**
Μίσθιο	
Ισόγειο (τμ)	1.090,67
Ημιώροφος (τμ)	813,28
Αγοραίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)	
Ισόγειο	6,00
Ημιώροφος	3,60
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	9.472
Πληρότητα	97,50%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔΤΚ + 1,0%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	31/12/2021
Χρόνια Μελέτης	10

Συνολική αξία DCF	**1.249.224,27 €**

ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ		30/6/2023									
Έναρξη Περιόδου:	1/1/2022	1/1/2023	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032
Λήξη Περιόδου:	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔΤΚ	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
	-0,129%	1,595%	1,595%	1,595%	1,595%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%
ΔΤΚ+1%	1,000%	2,595%	2,595%	2,595%	2,595%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	15/7/2022										
Μετά την αναπροσαρμογή:	3.692 €										
Μίσθωμα συμβολαίου:	44.024 €	22.149 €									
Μίσθωμα αγοράς:	110.820 €	56.848 €	116.647 €	119.674 €	122.779 €	125.971 €	129.247 €	132.607 €	136.055 €	139.592 €	143.222 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	44.024 €	22.149 €	116.647 €	119.674 €	122.779 €	125.971 €	129.247 €	132.607 €	136.055 €	139.592 €	143.222 €
Έξοδα ακινήτου:	-440 €	-221 €	-1.166 €	-1.197 €	-1.228 €	-1.260 €	-1.292 €	-1.326 €	-1.361 €	-1.396 €	-1.432 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):										1.684.960 €	
Έσοδα:	44.024 €	22.149 €	116.647 €	119.674 €	122.779 €	125.971 €	129.247 €	132.607 €	136.055 €	1.824.553 €	
Έξοδα:	-440 €	-221 €	-1.166 €	-1.197 €	-1.228 €	-1.260 €	-1.292 €	-1.326 €	-1.361 €	-1.396 €	
Χρηματοροές:	43.584 €	21.928 €	115.480 €	118.477 €	121.551 €	124.712 €	127.954 €	131.281 €	134.694 €	1.823.157 €	