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.: 2649938

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 2892394, η από 31.12.2021 Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου της εταιρίας με την επωνυμία "Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" με εντολείς το "Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου" (ΚΙΚΠΕ) και τον κ. Νικόλαο Στασινόπουλο [δ/νση ακινήτου: Νοταρά 51-53, Αθήνα] 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

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

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) και κ. Νικόλαος Στασινόπουλος.
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως ορίζεται στα RICS Valuation Global Standards 2020 και υιοθετείται από το IASB στο πρότυπο IFRS 13.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Οικόπεδο επί της οδού Νοταρά 51-53, μετά του επ' αυτού τριώροφου διατηρητέου κτηρίου με υπόγειο.
Σκοπός Εκτίμησης	Εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος
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.
Εύλογη Αξία	**€ 1.227.359,34**
Εύλογη Αξία (50% ΚΙΚΠΕ)	**€ 613.679,67**
Εύλογη Αξία (50% - Νικόλαος Στασινόπουλος)	**€ 613.679,67**

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).

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 11
Συγκριτικά Στοιχεία 13
Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων 14
Σημαντική Επισήμανση 16
Σχόλια 17
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 18
Φωτογραφίες 19
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 21

1. Γενικά Στοιχεία

Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ) και κ. Νικόλαος Στασινόπουλος.

Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ), κ. Νικόλαος Στασινόπουλος 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

- Οικοδομικές Άδειες υπ' αριθμ. 4484/28, 384/34, 2029/73 και 565/2000.
- Αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης και τοπογραφικό διάγραμμα, από Μαρτίου 2000, του αρχιτ. μηχανικού Αθαν. Ζούλια και κατόψεις, από Σεπτεμβρίου 2020 και Φεβ. 22, του μηχανικού κ. Βασιλειάδη.
- Συμβόλαια Δωρεάς εν Ζωή υπ' αριθμ. 25664/29-4-2011 και υπ' αριθμ. 26707/2-7-2013 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαριάνθης Ασημακοπούλου Ζερβού και υπ' αριθμ. 9950/2000 του συμβολαιογράφου Αν. Δ. Διαμαντή.

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, βεβαιώνεται 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

- Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζη την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ).
- Για την αξία που δίδεται στην παρούσα ελήφθη υπόψη η κατάσταση της οικονομίας και γενικότερα ο συστημικός κίνδυνος σχετικά με το ακίνητο τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις της ιδιοκτησίας.
- Κατόπιν οδηγίας του εντολέα, δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης και βασιστήκαμε αποκλειστικά σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Το εξεταζόμενο ακίνητο ή γειτονικά του, δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στο ακίνητο ή στο άμεσο περιβάλλον του, ο υπογράφων επιφυλάσσεται του δικαιώματος ανάλογης μεταβολής των αξιών.

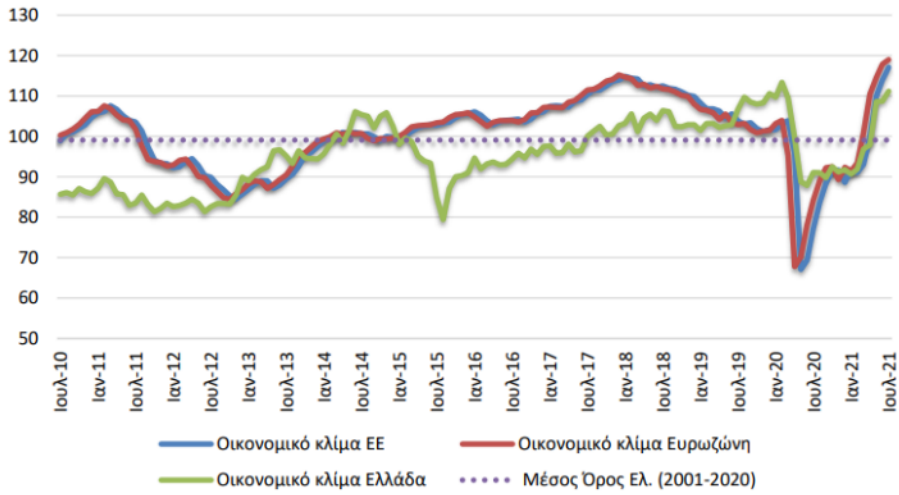
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαλίζεται έναντι πιθανών σχετικών κινδύνων.
- Θεωρήθηκε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

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 τριώροφο διατηρητέο κτήριο το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο κείμενου επί της οδού Νοταρά αρ. 51-53, εντός του υπ' αριθμ. 72059 ΟΤ του Δήμου Αθηναίων.
Το ενιαίο οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν 381,78 τμ και έχει πρόσωπο ανατολικά επί της οδού Νοταρά, μήκους 20,20 μ .
Οι όροι δόμησης που διέπουν το οικόπεδο, είναι οι παρακάτω:
Αρτιότητα: 200 τμ (παρέκκλιση 112,50 τμ) / Πρόσωπο: 10 μ (παρέκκλιση 6 μ)
Κάλυψη: ως ΝΟΚ 60%
Σ.Δ.: 2,80
Το ακίνητο όπως διαπιστώθηκε και κατά την αυτοψία βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.
Στην παρούσα φάση το κτήριο είναι μισθωμένο εν μέρει στο Ιρλανδικό Ινστιτούτο Ελληνικών Σπουδών στην Αθήνα (ο 2ος όροφος), στον κ. Ανδρέα Μαριάτο (το υπόγειο και το ισόγειο) και στην κ. Χρ. Μόλλα (ο 1ος όροφος). Σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε τα μισθωτήρια έχουν λήξει και έχουν παραταθεί σιωπηρά, ως εκ τούτου δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα.
Οι επιφάνειες του κτηρίου σύμφωνα με τις από Σεπτεμβρίου 2020, κατόψεις του μηχανικού Βασ. Βασιλειάδη, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Εμβαδόν (τμ)
υπόγειο	54,12
ισόγειο	186,65
πρώτος	179,93
πατάρι Α' ορόφου	17,41
δεύτερος	186,65
πατάρι Β' ορόφου	17,28
Σύνολο	642,04

Κατάσταση ακινήτου

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.

Περιγραφή Περιοχής

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται επί της οδού Νοταρά αρ. 51-53, σε απόσταση περί τα 60 μ από την Λεωφ. Αλεξάνδρας, στο ύψος του Πεδίου του Άρεως. Στην οδό Νοταρά, συναντώνται κυρίως κτήρια μεγάλης παλαιότητας, με επικρατούσα χρήση αυτή της κατοικίας, ενώ στα ισόγεια εντοπίζονται και ορισμένα καταστήματα τοπικού χαρακτήρα και ορισμένα γραφεία στους ορόφους.
Κατά μήκος της λεωφ. Αλεξάνδρας συναντώνται κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, με καταστήματα στα ισόγεια των κτηρίων και γραφεία στους ορόφους.
Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε μέτρια θέση, από πλευράς εμπορικότητας, λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του. Βασικό μειονέκτημα αποτελεί η έλλειψη θέσεων στάθμευσης.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων που περιγράφεται 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 αυτοτελών επαγγελματικών διατηρητέων κτηρίων.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διατηρητέων αυτοτελών κτηρίων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)
Εξάρχεια πλησίον Πεδίον Άρεως	Διατηρητέο κτήριο 612 τμ, γωνιακό, κατασκευή 1920, μέτρια κατάσταση, αποτελείται από Ισόγειο επιφάνειας 88 τμ, διαμέρισμα 1ου ορόφου 127 τμ, διαμέρισμα 2ου ορόφου 147 τμ, διαμέρισμα 3ου ορόφου 150 τμ, διαμέρισμα τελευταίου ορόφου 100 τμ και μεγάλη βεράντα. Ζητούμενη Τιμή € 1.300.000. Πηγή: Remax	612	1.300.000	2.124
Αθήνα, Κέντρο	Αυτοτελές διατηρητέο κτήριο 427 τμ, κατασκευή 1900, χρήζει ανακαίνισης. Αποτελείται ημιυπογείου - υπερυψωμένου ισογείου - 1ου και ένα δώμα στον δεύτερο, 132,5 τ.μ ο κάθε όροφος και 30 τμ το δώμα. Ζητούμενη Τιμή € 700.000. Πηγή: Remax	408	700.000	1.716
Εξάρχεια - Νεάπολη	Διατηρητέο κτήριο 728 τμ, κατασκευή 1930, χρήζει ανακαίνισης. Αποτελείται από υπόγειο 229 τμ, ισόγειο 258 τμ, Ά όροφος 212 τμ και στέγη 29 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 1.000.000. Πηγή: Must Properties	545	1.000.000	1.836
Εξάρχεια - Νεάπολη	Αυτοτελές διατηρητέο κτήριο 438 τμ, κατασκευή 1928, μέτρια κατάσταση. Αποτελείται από ημιυπόγειο 140 τμ, ισόγειο 140 τμ και 1ο όροφος 158 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 650.000. Πηγή: Globality	347	650.000	1.873

Το όμορο οικόπεδο το οποίο είναι κενό αποτιμάται με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων, κατόπιν της έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή τα Συγκριτικά που προέκυψαν για οικόπεδα αντιστοίχων χαρακτηριστικών παρουσιάζονται ακολούθως

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων					
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Εμβαδόν**	**Σ.Δ.**	**Επιτρεπόμενη Δόμηση**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης**
		(τμ)		**(τμ)**	**(€/τμ δομήσιμο)**
Αμπελόκηποι, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 132 τμ, σ.δ. 2,1 σ.κ 60%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 190.000 €. Πηγή: Greek home	132,0	2,10	277,20	685
Νέαπολη, Λεωφ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 198 τμ, σ.δ. 3.6, σ.κ 70%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 400.000 €. Πηγή: Plasis real estate development	198,0	3,60	712,80	561
Γκύζη, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 140 τμ, σ.δ. 2.6, γωνιακό. Ζητούμενη Τιμή 195.000 €. Πηγή: Plasis real estate development	140,0	2,60	364,00	536
Γουδή, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 100 τμ, σ.δ. 3.6, σ.κ 70%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: Kazakos real estate	100,0	3,60	360,00	556
Πλατεία Αττικής, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 127 τμ, σ.δ. 3,0 σ.κ 70%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 190.000 €. Πηγή: Lion real estate	127,0	3,00	381,00	499

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 **€ 1.710 /τμ** για τους κύριους χώρους της ανωδομής, για το πατάρι του Α και του Β ορόφου εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής **40%**, και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας ίση με **€ 684 /τμ.**, ενώ στον χώρο του υπογείου εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής **35%**, και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 600 /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)	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία
υπόγειο	54,12	**600**	32.472 €
ισόγειο	186,65	**1.710**	319.172 €
πρώτος	179,93	**1.710**	307.680 €
πατάρι Α' ορόφου	17,41	**684**	11.908 €
δεύτερος	186,65	**1.710**	319.172 €
πατάρι Β' ορόφου	17,28	**684**	11.820 €
Σύνολο	642,04		1.002.223,26 €
Αγοραία Αξία Ακινήτου (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):			**1.002.223,26 €**

Όσον αφορά τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και τις αναγωγές που πραγματοποιήσαμε η αξία που προκύπτει με την συγκριτική μέθοδο είναι:

Εμβαδόν οικοπέδου (τμ)	Σ.Δ.	Υπολειπόμενη Δόμηση (τμ)	Τιμή Μονάδας (€/τμ/δομήσιμο)	Απομείωση (λόγω δυσκολίας υλοποίησης)	Αγοραία Αξία
381,78	2,80	**481+10*,06**	520 €	10%	225.136,08 €
Αγοραία Αξία Υπολειπόμενης Δόμησης (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):					**225.136,08 €**

Συνολικά η Αγοραία Αξία που προκύπτει και για το ενιαίο ακίνητο εκτιμάται σε € **1.227.359,34.**

Το ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό 50% της πλήρους κυριότητας στο ΚΙΚΠΕ και κατά ποσοστό 50% της πλήρους κυριότητας στον κ. Νικόλαο Στασινόπουλο.

Το κάθε ένα από τα ποσοστά 50% της ιδιοκτησίας εκτιμάται σε (50% x € 1.227.359,34 =) **€ 613.679,67**.

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.,**

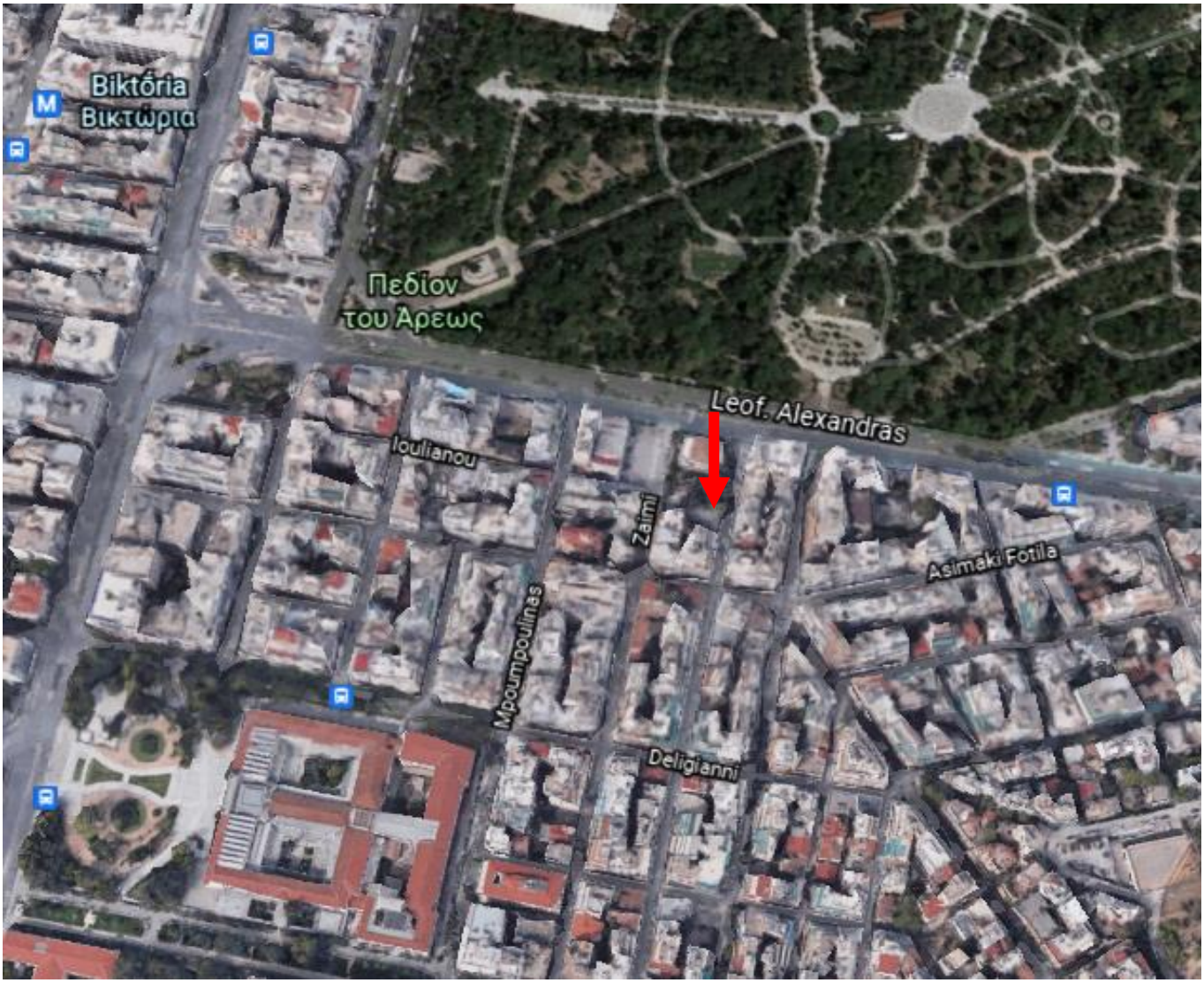
an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 667 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

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

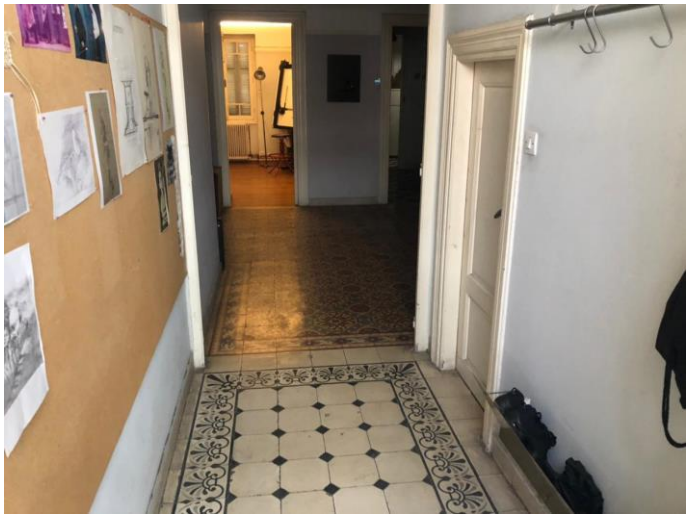
Βασίλειος Ν.Πυροβέτσης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



Φωτογραφίες















Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διατηρητέων αυτοτελών κτηρίων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Κατάσταση Συντήρησης	Μέγεθος Οικοπέδου	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Εξάρχεια πλησίον Πεδίον Άρεως	Διατηρητέο κτήριο 612 τμ, γωνιακό, κατασκευή 1920, μέτρια κατάσταση, αποτελείται από Ισόγειο επιφάνειας 88 τμ, διαμέρισμα 1ου ορόφου 127 τμ, διαμέρισμα 2ου ορόφου 147 τμ, διαμέρισμα 3ου ορόφου 150 τμ, διαμέρισμα τελευταίου ορόφου 100 τμ και μεγάλη βεράντα. Ζητούμενη Τιμή € 1.300.000. Πηγή: Remax	612	1.300.000	2.124	0%	-15%	0%	0%	0%	7%	0%	1.932	25%	483 €
Αθήνα, Κέντρο	Αυτοτελές διατηρητέο κτήριο 427 τμ, κατασκευή 1900, χρήζει ανακαίνισης. Αποτελείται ημιυπογείου - υπερυψωμένου ισογείου - 1ου και ένα δώμα στον δεύτερο, 132,5 τ.μ ο κάθε όροφος και 30 τμ το δώμα. Ζητούμενη Τιμή € 700.000. Πηγή: Remax	408	700.000	1.716	-2%	-15%	0%	0%	0%	10%	0%	1.572	25%	393 €
Εξάρχεια - Νεάπολη	Διατηρητέο κτήριο 728 τμ, κατασκευή 1930, χρήζει ανακαίνισης. Αποτελείται από υπόγειο 229 τμ, ισόγειο 258 τμ, Ά όροφος 212 τμ και στέγη 29 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 1.000.000. Πηγή: Must Properties	545	1.000.000	1.836	0%	-15%	0%	0%	0%	10%	0%	1.716	25%	429 €
Εξάρχεια - Νεάπολη	Αυτοτελές διατηρητέο κτήριο 438 τμ, κατασκευή 1928, μέτρια κατάσταση. Αποτελείται από ημιυπόγειο 140 τμ, ισόγειο 140 τμ και 1ο όροφος 158 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 650.000. Πηγή: Globality	347	650.000	1.873	-5%	-15%	0%	0%	0%	7%	0%	1.618	25%	405 €
												Σύνολο:	**100%**	**1.710 €**
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:		**1.710 €**

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων						Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα / Δυνατότητα Εκμετάλλευσης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Σ.Δ.	Επιτρεπόμενη Δόμηση (τμ)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Αμπελόκηποι, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 132 τμ, σ.δ. 2,1 σ.κ 60%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 190.000 €. Πηγή: Greek home	132,0	2,10	277,20	685	0%	-15%	0%	10%	0%	0%	641	20%	128 €
Νέαπολη, Λεωφ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 198 τμ, σ.δ. 3.6, σ.κ 70%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 400.000 €. Πηγή: Plasis real estate development	198,0	3,60	712,80	561	5%	-15%	0%	0%	0%	0%	501	20%	100 €
Γκύζη, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 140 τμ, σ.δ. 2.6, γωνιακό. Ζητούμενη Τιμή 195.000 €. Πηγή: Plasis real estate development	140,0	2,60	364,00	536	0%	-15%	0%	10%	0%	0%	501	20%	100 €
Γουδή, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 100 τμ, σ.δ. 3.6, σ.κ 70%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: Kazakos real estate	100,0	3,60	360,00	556	-5%	-15%	0%	10%	0%	0%	493	20%	99 €
Πλατεία Απικής, πλησίον Λ. Αλεξάνδρας	Οικόπεδο 127 τμ, σ.δ. 3,0 σ.κ 70%, επίπεδο. Ζητούμενη Τιμή 190.000 €. Πηγή: Lion real estate	127,0	3,00	381,00	499	0%	-15%	0%	10%	0%	0%	466	20%	93 €
													100%	520 €
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ δομήσιμο:		520 €