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.: 2649944

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 2892399, η από 31.12.2021 (ημερομηνία αναφοράς) **Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου** της εταιρίας 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: Αναγνωστοπούλου 59, 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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επιτελική Σύνοψη

Ημερομηνία Ανάθεσης	21.10.2021
Ημερομηνία Αυτοψίας	-
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	Διαμέρισμα τετάρτου ορόφου με υπόγεια αποθήκη, επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59, του Δήμου Αθηνών
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. – Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.
Εύλογη Αξία	**1.810.927,80 €**
Εύλογη Αξία (50% ΚΙΚΠΕ)	**814.917,51€**

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

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

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 8
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 8
Κατάσταση ακινήτου 8
Περιγραφή Περιοχής 8
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 9
Συγκριτικά Στοιχεία 10
Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων 11
Σημαντική Επισήμανση 12
Σχόλια 13
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 14
Φωτογραφίες 15
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 17

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. 10516/1964 του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών και έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με αριθμό 7463/10-5-2017.
- Κάτοψη έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.
- Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013, με Α/Δ 3703094 και η κάτοψη του αρχιτ. μηχανικού Σωτ. Κουβόπουλου, που την συνοδεύει.
- Συμβόλαιο Γονικής Παροχής υπ' αριθμ. 25683/2011 της συμβολαιογράφου Μαριάνθης Ασημακοπούλου Ζερβού.
- Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, από Νοεμβρίου 2018.
- Φωτογραφίες από το εσωτερικό του ακινήτου.

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

- 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 στα 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

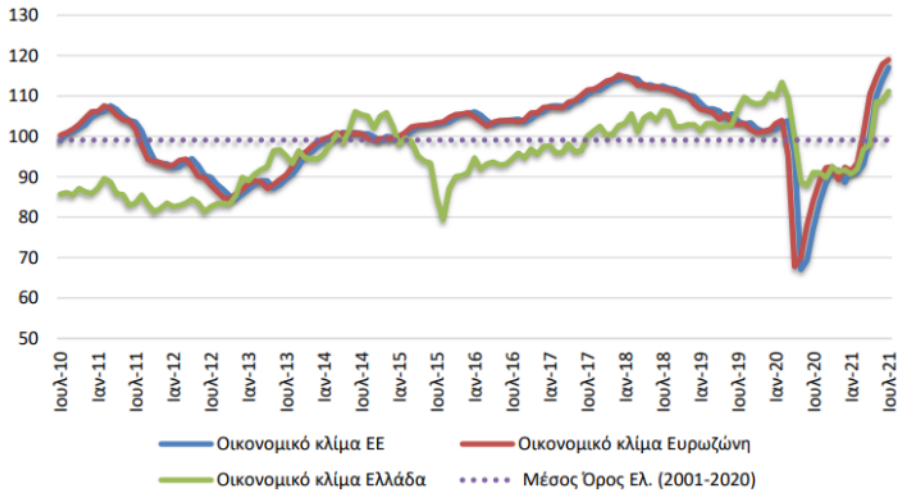
Ελληνική Οικονομία

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

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

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»).

4. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Πρόκειται για το με στοιχεία (Δ 1-2) διαμέρισμα τετάρτου ορόφου, σε πολυκατοικία η οποία έχει ανεγερθεί προ περίπου 55 ετών, σε οικόπεδο κείμενο επί της οδού Αναγνωστοπούλου αρ. 59. Το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν 561,75 τμ και έχει πρόσωπο βόρεια επί της οδού Αναγνωστοπούλου, μήκους 14,13 μ.

Το διαμέρισμα καταλαμβάνει ολόκληρο τον τέταρτο όροφο, πλην των κοινόχρηστων χώρων, και αποτελείται από χωλ, λιβινγκ – ρουμ, σαλόνι, τραπεζαρία, τέσσερα υπνοδωμάτια, δύο διαδρόμους, δύο λουτρά, δωμάτιο εργασίας, δωμάτιο υπηρεσίας ντους υπηρεσίας, ιματιοθήκη, αποχωρητήριο ξένων, δύο αποθήκες, κουζίνα, οφφίς και δύο βεράντες. Έχει συνολική επιφάνεια, σύμφωνα με την κάτοψη που συνοδεύει την δήλωση τακτοποίησης του Ν. 4178/2013, **304,87 τμ** και ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 135/1000. Οι δύο βεράντες έχουν συνολική επιφάνεια 53,81 τμ και πέραν αυτών υπάρχουν εξώστες εν προβόλω. Η αποθήκη με στοιχεία ΑΠ-7 του πρώτου υπογείου έχει εμβαδόν **5,25 τμ** και ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 2/1000.

Το διαμέρισμα είναι στην παρούσα φάση μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα 6.800 € (μίσθωμα που περιλαμβάνει εκτός του διαμερίσματος και της αποθήκης και δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης επί της οδού Αναγνωστοπούλου 48). Ωστόσο καθώς η περίοδος ισχύος του μισθωτηρίου λήγει τον Νοέμβριο του 2021, δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας.

Κατάσταση ακινήτου

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Δεδομένου ότι το ακίνητο είναι στην παρούσα φάση μισθωμένο, και βάσει των φωτογραφιών που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα, αντιλαμβανόμαστε ότι το διαμέρισμα έχει ανακαινιστεί ριζικά πρόσφατα, και βρίσκεται σε εξαιρετική κατάσταση συντήρησης.

Περιγραφή Περιοχής

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται επί της οδού Αναγνωστοπούλου αρ. 59, σε απόσταση περί τα 500 μ από την πλατεία Κολωνακίου και ακριβώς απέναντι από το πάρκο Σχιστής Πέτρας και τον λόφο του Λυκαβηττού. Η εγγύς περιοχή συγκεντρώνει κυρίως πολυκατοικίες τεσσάρων ή πέντε ορόφων, καλής ποιότητας

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

κατασκευής και μεγάλης σχετικά παλαιότητας. Η επικρατούσα χρήση είναι αυτή της κατοικίας. Το διαμέρισμα διαθέτει ανεμπόδιστη θέα προς την Ακρόπολη και τον λόφο του Λυκαβηττού.
Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε άριστη θέση, λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του. Μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η έλλειψη ελεύθερων χώρων 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 παρακάτω τα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων με αντίστοιχα χαρακτηριστικά, που ελήφθησαν υπόψη:

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)
Κολωνάκι, Αναγνωστοπούλου	Διαμέρισμα 280 τμ, σε δύο επίπεδα, 5ου και 6ου ορόφου, καλής συντήρησης, με εξαιρετική θέα, πωλήθηκε προς 1.450.000€. Πηγή: Δανός	280	1.450.000	5.179
Κολωνάκι, Αναγνωστοπούλου	Διαμέρισμα 200 τμ, 1ου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, πωλήθηκε προς 1.050.000€. Πηγή: Δανός	200	1.050.000	5.250
Κολωνάκι επί Βασ. Σοφίας	Διαμέρισμα, 310 τμ, 1ου, προσόψεως, 3 υ/δ, κατασκευή '80, τζάκι, ενεργειακή κλάση Γ, δρύινα πατώματα, περιλαμβάνει αποθήκη, πλησίον σταθμό μετρό. Ζητούμενη Τιμή 1.900.000€. Πηγή: Lion real estate	310	1.900.000	6.129
Κολωνάκι	Διαμέρισμα 220 τμ, 5ου, κατασκευή '70, προσόψεως, μεγάλη βεράντα, 4 υ/δ (το 1 master), χρίζει ανακαίνισης, περιλαμβάνει αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή 1.500.000€. Πηγή: Sintori	220	1.500.000	6.818
Κολωνάκι, πλησίον Ρηγίλλης	Διαμέρισμα 307 τμ, 2ου, 3 υ/δ, σε κεντριό σημείο, ανακαινισμένο, με τζάκι, περιλαμβάνει αποθήκη, αυτόματη θέρμανση φυσικού αερίου. Ζητούμενη Τιμή 2.100.000 €. Πηγή: Efstathiou	307	2.100.000	6.840
Κολωνάκι	Διαμέρισμα 224 τμ, 5ου, 3 υ/δ, σε κεντριό σημείο, χρίζει ανακαίνισης, περιλαμβάνει αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή 1.500.000 €. Πηγή: Atres	224	1.500.000	6.696

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 **€ 5.940 /τμ** για τον χώρο του διαμερίσματος του τέταρτου ορόφου, ενώ ο χώρος της αποθήκης του υπογείου θεωρούμε ότι ενσωματώνεται στην παραπάνω τιμή.
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	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία
υπόγειο	5,25	αποθήκη	*πωλείται μαζί με το διαμέρισμα*	
Δ όροφος	304,87	διαμέρισμα	**5.940**	1.810.928 €
Σύνολο				1.810.928 €
Αγοραία Αξία Ακινήτου (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):				**1.810.927,80 €**

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

Η αγοραία αξία του ποσοστού συνιδιοκτησίας 50% του ΚΙΚΠΕ, υπολογίζεται αφού εφαρμόσουμε συντελεστή απομείωσης **10%.** Η αξία που προκύπτει είναι:

1.810.927,80 x 0,50 x (1-10%) ≈ **814.917,51€.**

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

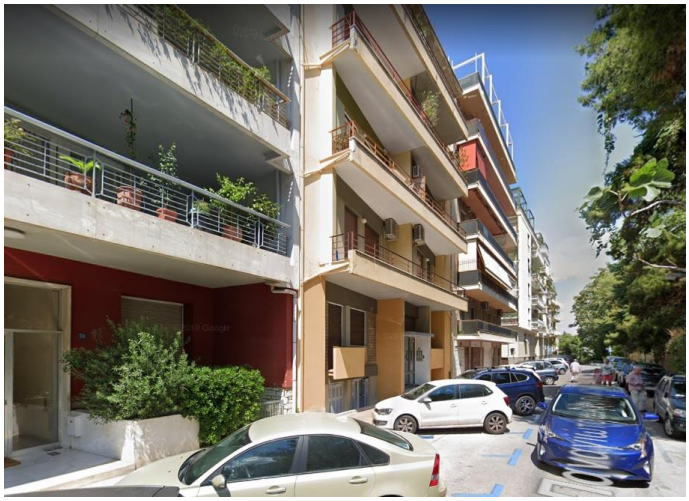
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



Φωτογραφίες




















RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Όροφος			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ)										
Κολωνάκι, Αναγνωστο-πούλου	Διαμέρισμα 280 τμ, σε δύο επίπεδα, 5ου και 6ου ορόφου, καλής συντήρησης, με εξαιρετική θέα, πωλήθηκε προς 1.450.000€. Πηγή: Δανός	280	1.450.000	5.179	-1%	0%	0%	0%	-2%	2%	10%	5.637	17%	940 €
Κολωνάκι, Αναγνωστο-πούλου	Διαμέρισμα 200 τμ, 1ου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, πωλήθηκε προς 1.050.000€. Πηγή: Δανός	200	1.050.000	5.250	-3%	0%	0%	0%	6%	2%	5%	5.781	17%	964 €
Κολωνάκι επί Βασ. Σοφίας	Διαμέρισμα, 310 τμ, 1ου, προσόψεως, 3 υ/δ, κατασκευή '80, τζάκι, ενεργειακή κλάση Γ, δρύινα πατώματα, περιλαμβάνει αποθήκη, πλησίον σταθμό μετρό. Ζητούμενη Τιμή 1.900.000€. Πηγή: Lion real estate	310	1.900.000	6.129	0%	-10%	0%	0%	6%	0%	0%	5.847	17%	975 €
Κολωνάκι	Διαμέρισμα 220 τμ, 5ου, κατασκευή '70, προσόψεως, μεγάλη βεράντα, 4 υ/δ (το 1 master), χρίζει ανακαίνισης, περιλαμβάνει αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή 1.500.000€. Πηγή: Sintori	220	1.500.000	6.818	-2%	-10%	0%	0%	-2%	0%	5%	6.188	17%	1.031 €
Κολωνάκι, πλησίον Ρηγίλλης	Διαμέρισμα 307 τμ, 2ου, 3 υ/δ, σε κεντρικό σημείο, ανακαινισμένο, με τζάκι, περιλαμβάνει αποθήκη, αυτόματη θέρμανση φυσικού αερίου. Ζητούμενη Τιμή 2.100.000 €. Πηγή: Efstathiou	307	2.100.000	6.840	0%	-10%	0%	0%	4%	0%	-5%	6.082	17%	1.014 €
Κολωνάκι	Διαμέρισμα 224 τμ, 5ου, 3 υ/δ, σε κεντρικό σημείο, χρίζει ανακαίνισης, περιλαμβάνει αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή 1.500.000 €. Πηγή: Atres	224	1.500.000	6.696	-2%	-10%	0%	0%	-2%	0%	5%	6.078	17%	1.013 €
												Σύνολο:	100%	5.936 €
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:		5.940 €