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.: 2649954

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 2892430, 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: Τζώρτζ 20-22, 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

Κωδικός Αναφοράς:
C_135.06_2021

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	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο συνολικής επιφανείας 156,80τμ
Σκοπός Εκτίμησης	Εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος Εισοδήματος & 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	**210.236,20 €**
Εύλογη Αξία (50% ΚΙΚΠΕ)	**105.118,10 €**
Εύλογη Αξία (50% Νικόλαος Στασινόπουλος)	**105.118,10 €**

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
7. Όροι – Παραδοχές 3
Παραδοχές της Εκτίμησης 5
8. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς 6
9. Εκτίμηση 10
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 10
Κατάσταση ακινήτου 10
Περιγραφή Περιοχής 10
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 11
Συγκριτικά Στοιχεία 13
Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Αμέσου Κεφαλαιοποίησης 15
Εύλογη Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων 15
Στάθμιση Μεθόδων- Αγοραία Αξία Ακινήτου 16
Σημαντική Επισήμανση 17
Σχόλια 18
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 19
Φωτογραφίες 20
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 22

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

2. Δήλωση Αποδοχής Κληρονομιάς 9950/23-10-2000 του συμβολαιογράφου Αθηνών Α. Δ. Διαμαντή.
3. Δήλωση Ένταξης Ν. 4178/2013, Α/Α Δήλωσης 3098544/2015
4. Δωρεά εν ζωή ½ εξ Αδιαιρέτου Οριζοντίου Ιδιοκτησίας 25707/23-5-2011 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μ. Ασημακοπούλου – Ζερβού.
5. Οικοδομική Άδεια Α2768/1964
6. Τεχνική Έκθεση του μηχανικού Βασιλείου Βασιλειάδη (Αύγουστος 2020)

7. 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.

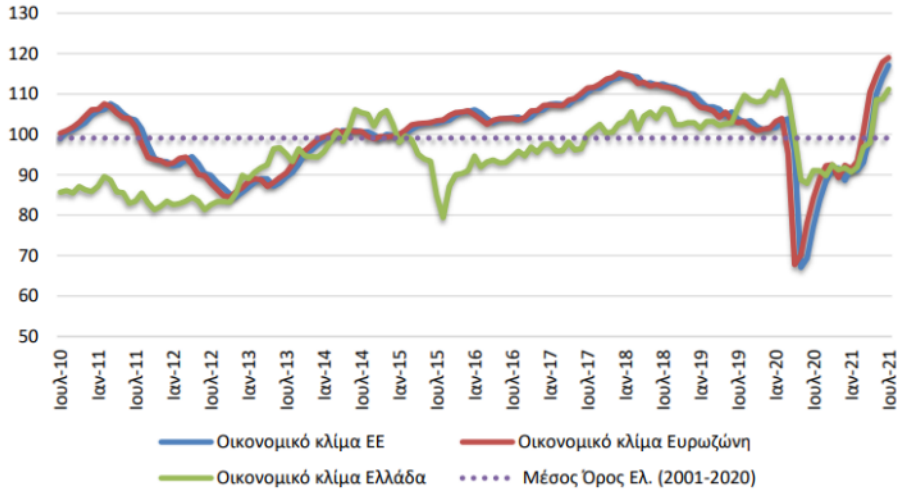
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται 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.

8. 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.

9. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Πρόκειται για κατάστημα συνολικής επιφανείας **156,80 τμ**, επί της οδού Τζώρτζ, στην οποία φέρει τον αριθμό 22, εντός του υπ' αριθμ. 72015 ΟΤ, του Δήμου Αθηναίων. Το κατάστημα αποτελείται από ισόγειο χώρο(66,50 τμ), πατάρι (33,50 τμ) και υπόγειο (56,80 τμ) και βρίσκεται στον ισόγειο χώρο πολυώροφου κτιρίου που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο συνολικής επιφανείας 201,50 τμ. Η πολυώροφη οικοδομή έχει ανεγερθεί βάσει της Α2768/1964 Οικοδομικής Αδείας του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών. Σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση που μας παρασχέθηκε, έγινε ένταξη στον Ν4495/2017 προκειμένου ο χώρος του παταριού να αλλάξει χρήση από βοηθητική σε κύρια.

Κατάσταση ακινήτου

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία και διαπιστώθηκε πως το ακίνητο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και απαιτούνται εργασίες συντήρησης και ανακαίνισης προκειμένου να δοθεί προς μίσθωση.

Περιγραφή Περιοχής

Το οικόπεδο, όπως αναφέρθηκε, εντοπίζεται επί της οδού Τζωρτζ 22, εντός του υπ' αριθμ. 72015 ΟΤ, του Δήμου Αθηναίων. Το οικοδομικό τετράγωνο περιβάλλεται από τις οδούς Τζώρτζ- Μποτάση-

Σολομού και Καποδιστρίου. . Η απόσταση του εκτιμώμενου από την πλατεία Κάνιγγος και την οδό Ακαδημίας είναι περίπου 150 μέτρα ενώ η απόσταση από την πλατεία Ομονοίας και τον σταθμό του μετρό "Ομόνοια" περίπου 500 μ.

Επί της οδού Τζωρτζ και στην ευρύτερη περιοχή γενικότερα εντοπίζονται ως επί το πλείστον πολυώροφα επαγγελματικά κτήρια μικτής χρήσης, που στεγάζουν καταστήματα στα ισόγεια και γραφεία ή άλλους επαγγελματικούς χώρους στους ορόφους καθώς και ορισμένα ξενοδοχεία. Σε απόσταση περίπου 150 μ βρίσκεται το κλειστό υπόγειο παρκινγκ της πλατείας Κανιγγος. Το κτηριακό απόθεμα είναι γενικά παλαιάς κατασκευής και μέτριας συντήρησης.

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι πολύ εύκολη μέσω αστικών συγκοινωνιών (όπως αναφέρθηκε βρίσκεται σε κοντινή απόσταση με το Μετρό Ομονοίας) και με ιδιωτικό μέσο. Στις ώρες αιχμής παρατηρείται στην περιοχή έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση, ενώ υπάρχει και σημαντική έλλειψη θέσεων στάθμευσης.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση) που περιγράφονται παρακάτω.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από το εκτιμώμενο ακίνητο. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση και το ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης - φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα,

ARY = (RFR + Risk premium) IRR – g + d.

Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης.

Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ.). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ.) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented – freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμούμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμούμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.

Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάστασης της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

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 καταστημάτων.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων καταστημάτων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ ανηγμ.)
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 62 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '64, καλή κατάσταση, , 12 τ.μ. αποθήκη, 20 τ.μ. πατάρι, Ζητούμενη τιμή 350.000€. Πηγή: NewDeal	76	350.000	4.581
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 60 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, κατασκευή 1920, 1 wc, μονοφασικό ρεύμα, άριστη κατάσταση, ανακαίνιση '18, Ζητούμενη τιμή 200.000€. Πηγή: Central Real Estate	60	200.000	3.333
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 76 τ.μ., ισογείου - ημιωρόφου, κατασκευή '80, Κατάστημα προβολής 76 τμ αποτελείται από ισόγειο 38 τμ ,πατάρι 38 τμ. Ζητούμενη τιμή 175.000€ Πηγή:Κτηματομεσητικές Επιχειρήσεις Θ. Φούκη	61	175.000	2.878
Ακαδημία	Κατάστημα 84 τ.μ., ισογείου - 1ου, προσόψεως, κατασκευή '75, 1 wc, πατάρι 42 τ.μ., άριστη κατάσταση, Ισόγειο 42 τ.μ.,πατάρι 42τμ, Υπόγειο 42 τ.μ., Κατάσταση Άριστη, 1 WC, Έτος κατασκευής: 1975, Ζητούμενη τιμή 270.000€. Πηγή: Metro One	76	270.000	3.571

Ακαδημία	Κατάστημα 70 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '60, ενιαίος χώρος, 1 wc, αποθήκη, τριφασικό ρεύμα, φυσικό αέριο,Ζητούμενη τιμή 350.000€ . Πηγή: Golden Home	70	350.000	5.000

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ ανηγμ./μήνα)
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 77 τμ, ισόγειο, ενιαίος χώρος, 1 wc, γωνιακό, προβόλης, κατάλληλο για όλες τις χρήσεις. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.200€. Πηγή: Golden Home	77	1.200	15,58
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα, γωνιακό, προσόψεως, κατασκευή '55, προβολής, αποτελούμενο από ισόγειο 38 τμ, πατάρι 18 τμ και υπόγειο 38 τμ, ιδανικό για εμπορική χρήση. Ζητούμενο Μίσθωμα 750€. Πηγή: Remax	53	750	14,20
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 76 τμ, κατασκευή '75, προβολής, αποτελείται από ισόγειο 38 τμ και πατάρι 38 τμ. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.000€. Πηγή: Θ. Φουκης	53	1.000	18,80
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 70 τμ, πατάρι 32 τμ και υπόγειο 32 τμ, κατασκευή '70, σε δρόμο προβολής. Ζητούμενο Μίσθωμα 2.000€. Πηγή: Bounou Real Estate	89	2.000	22,42
Ακαδημία	Κατάστημα 62 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '65, ανακαινισμένο, χρήση πρασιάς . Ζητούμενη τιμή 1.050€. Πηγή: NewDeal	54	1.600	29,63

Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Αμέσου Κεφαλαιοποίησης

Για τον προσδιορισμό της αξίας του καταστήματος με την Μέθοδο Αμέσου Κεφαλαιοποίησης εφαρμόζουμε ένα συντελεστή απόδοσης yield στο ετήσιο μίσθωμα που προκύπτει από τα συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης αντιστοίχων χώρων. Με βάση την έρευνα αγοράς επιλέγουμε μισθωτική αξία για το ισόγειο που θα έχει χρήση καταστήματος ύψους € 18 /τμ .

Με βάση τις παραπάνω μισθωτικές αξίες και λαμβάνοντας ως συντελεστής κεφαλαιοποίησης για το υπό εκτίμηση ακίνητο το 8,25% καταλήγουμε στους υπολογισμούς που παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Επίπεδο	Επιφάνεια (τμ)	Χρήση	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Αγοραίο Μίσθωμα
Υπόγειο	56,80	Αποθήκη	3,02	172 €
Ισόγειο	66,50	κατάστημα	15,10	1.004 €
Πατάρι	33,50	κατάστημα	6,04	202 €
Σύνολο	156,80			1.378 €
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία Ακινήτου				**1.380 €**
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης				**8,25%**
Αγοραία Αξία Ακινήτου (με την Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης):				**200.727,27 €**

Οι πίνακες αναγωγής των συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων παρατίθενται στο παράρτημα, όπως και οι αναλυτικοί υπολογισμοί και οι παραδοχές της μεθόδου.

Με βάση τα παραπάνω η εύλογη αξία με την Μέθοδο Αμέσου Κεφαλαιοποίησης ισούται με

200.727,27 €.

Εύλογη 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 **€ 2.460 /τμ**.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα. Με βάση τα παραπάνω υπολογίζουμε την αγοραία αξία του εκτιμώμενου διαμερίσματος, με την συγκριτική μέθοδο, ως ακολούθως.

Όροφος	Εμβαδόν (τμ)	Χρήση	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία
Υπόγειο	56,80	Αποθήκη	**492**	**27.946 €**
Ισόγειο	66,50	κατάστημα	**2.460**	**163.590 €**
Πατάρι	33,50	κατάστημα	**984**	**32.964 €**
Αγοραία Αξία Ακινήτου (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):				**224.499,60 €**

Με βάση τα παραπάνω η αγοραία αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ισούται με **224.499,60 €**

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 αντικατοπτρίζει ορθότερα την αξία του. Με βάση το παραπάνω καταλήγουμε στην παρακάτω αξία:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	224.500 €	40%	89.800 €
Μέθοδος Εισοδήματος	200.727 €	60%	120.436 €
		Σύνολο:	210.236 €
		Συνολική Αγοραία Αξία:	**210.236,20 €**

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, εκτιμάται σε **€ 210.236,20.**

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 € 210.236,20 =) **€ 105.118,10.**

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

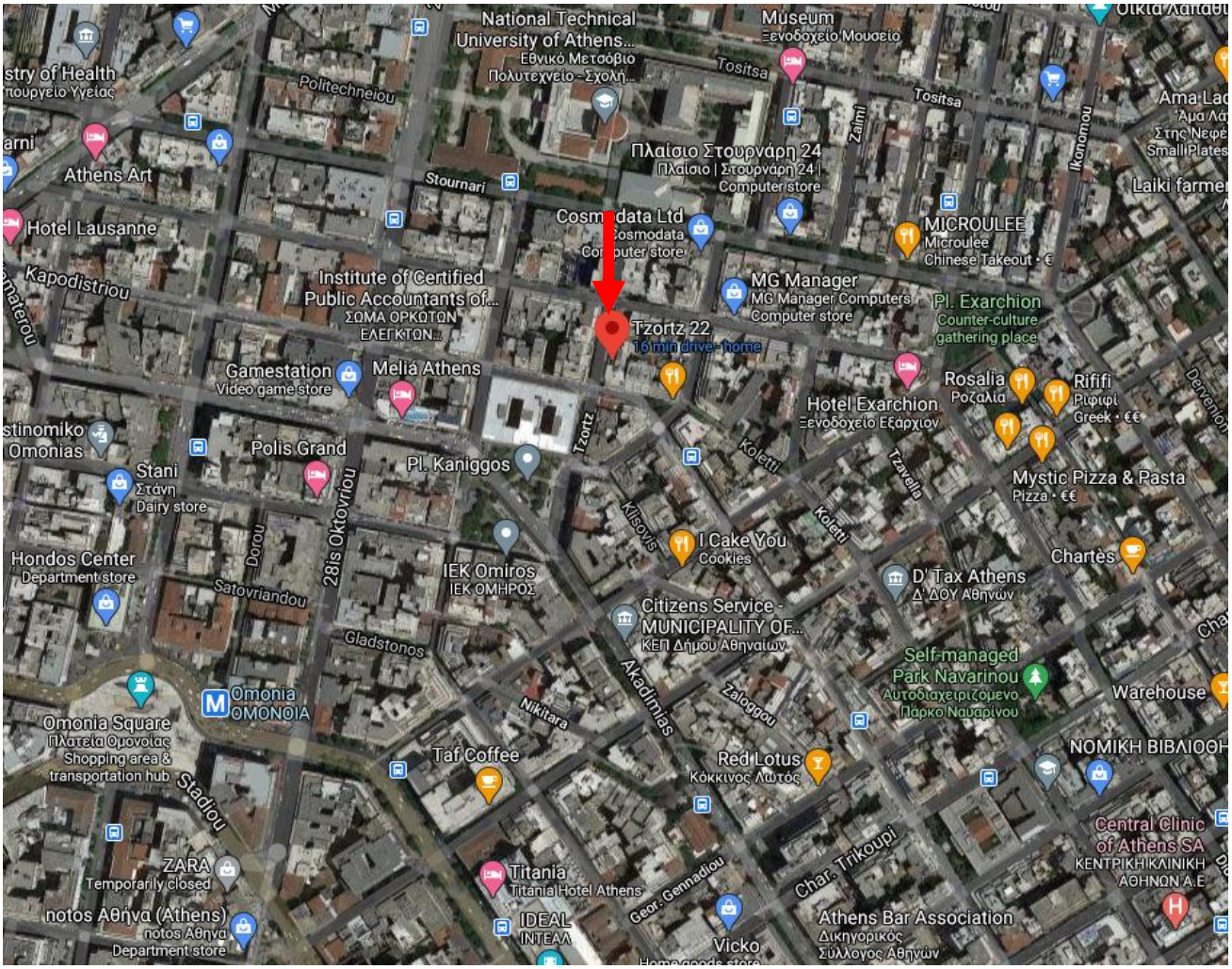
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 667 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

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

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

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



RICS Regulated by RICS

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Φωτογραφίες





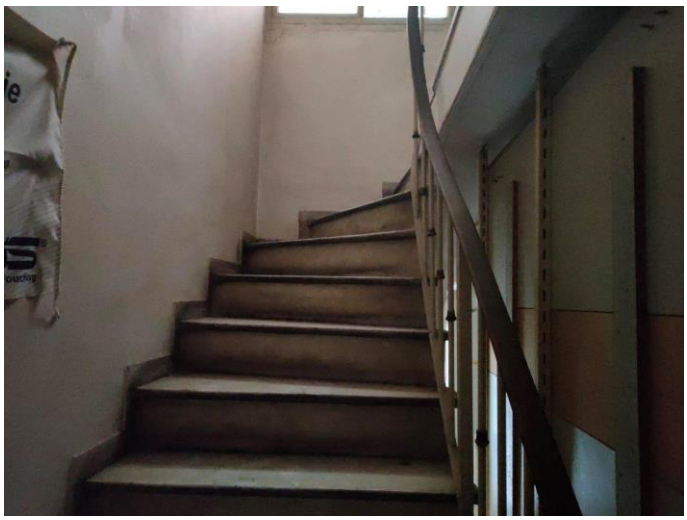















Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Ποιότητα Κατασκευής Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ ανηγμ./μήνα)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 77 τμ, ισόγειο, ενιαίος χώρος, 1 wc, γωνιακό, προβόλης, κατάλληλο για όλες τις χρήσεις. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.200€. Πηγή: Golden Home	77	1.200	15,58	-1%	-10%	0%	5%	0%	0%	-10%	13,12	20%	2,62 €
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα, γωνιακό, προσόψεως, κατασκευή '55, προβολής, αποτελούμενο από ισόγειο 38 τμ, πατάρι 18 τμ και υπόγειο 38 τμ, ιδανικό για εμπορική χρήση. Ζητούμενο Μίσθωμα 750€. Πηγή: Remax	53	750	14,20	-4%	-10%	0%	5%	0%	0%	-10%	11,60	20%	2,32 €
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 76 τμ, κατασκευή '75, προβολής, αποτελείται από ισόγειο 38 τμ και πατάρι 38 τμ. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.000€. Πηγή: Θ. Φουκης	53	1.000	18,80	-4%	-10%	0%	0%	0%	0%	-10%	14,62	20%	2,92 €
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 70 τμ, πατάρι 32 τμ και υπόγειο 32 τμ, κατασκευή '70, σε δρόμο προβολής. Ζητούμενο Μίσθωμα 2.000€. Πηγή: Bounou Real Estate	89	2.000	22,42	0%	-10%	0%	-10%	0%	0%	-10%	16,35	20%	3,27 €
Ακαδημία	Κατάστημα 62 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '65, ανακαινισμένο, χρήση πρασιάς . Ζητούμενη τιμή 1.050€. Πηγή: NewDeal	54	1.600	29,63	-4%	-15%	0%	-10%	0%	0%	-10%	19,58	20%	3,92 €
												Σύνολο:	**100%**	**15,05 €**
												Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ ανηγμ./μήνα:		**15,10 €**

ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων καταστημάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Ποιότητα Κατασκευής - Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ ανηγμ.)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 62 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '64, καλή κατάσταση, , 12 τ.μ. αποθήκη, 20 τ.μ. πατάρι, Ζητούμενη τιμή 350.000€. Πηγή: NewDeal	76	350.000	4.581	-2%	-15%	0%	-10%	-10%	-5%	-10%	2.643	20%	529 €
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 60 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, κατασκευή 1920, 1 wc, μονοφασικό ρεύμα, άριστη κατάσταση, ανακαίνιση '18, Ζητούμενη τιμή 200.000€. Πηγή: Central Real Estate	60	200.000	3.333	-4%	-15%	0%	0%	0%	-5%	-10%	2.326	20%	465 €
Πλατεία Κάνιγγος	Κατάστημα 76 τ.μ., ισογείου - ημιωρόφου, κατασκευή '80, Κατάστημα προβολής 76 τμ αποτελείται από ισόγειο 38 τμ ,πατάρι 38 τμ. Ζητούμενη τιμή 175.000€ Πηγή:Κτηματομεσητικές Επιχειρήσεις Θ. Φούκη	61	175.000	2.878	-4%	-15%	5%	5%	0%	0%	-10%	2.330	20%	466 €
Ακαδημία	Κατάστημα 84 τ.μ., ισογείου - 1ου, προσόψεως, κατασκευή '75, 1 wc, πατάρι 42 τ.μ., άριστη κατάσταση, Ισόγειο 42 τ.μ.,πατάρι 42τμ, Υπόγειο 42 τ.μ., Κατάσταση Άριστη, 1 WC, Έτος κατασκευής: 1975, Ζητούμενη τιμή 270.000€. Πηγή: Metro One	76	270.000	3.571	-2%	-15%	-5%	-10%	0%	0%	-15%	2.162	20%	432 €
Ακαδημία	Κατάστημα 70 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '60, ενιαίος χώρος, 1 wc, αποθήκη, τριφασικό ρεύμα, φυσικό αέριο,Ζητούμενη τιμή 350.000€ . Πηγή: Golden Home	70	350.000	5.000	-3%	-15%	-5%	-10%	-10%	0%	-10%	2.855	20%	571 €
													Σύνολο:	**2.463 €**

Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ: 2.460 €

RICS Regulated by RICS

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE