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.: 2649963

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 2892447, η από 31.12.2021 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: Περιοχή Ασπών, Σκύρος], 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	17.03.2021
Ημερομηνία Αυτοψίας	29.03.2021
Ημερομηνία Εκτίμησης	**31.12.2021**
Εντολέας	Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία Αξία όπως ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS, 2020).
Αντικείμενο Εκτίμησης	Τέσσερα επιμέρους, ασκεπή οικόπεδα, στους Ασπούς, στη Σκύρο, με εμβαδόν 2.888,10, 4.030,15, 3.006,44 και 21.677,34 τμ, αντίστοιχα.
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.
Αγοραία Αξία	**1.638.529,18 €**

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 4
Παραδοχές της Εκτίμησης 5
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς 6
4. ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 7
5. Εκτίμηση 10
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 10
Κατάσταση ακινήτου 11
Περιγραφή Περιοχής 11
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 12
Συγκριτικά Στοιχεία 13
Αγοραία Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο 14
Σημαντική Επισήμανση 15
Σχόλια 16
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 17
Φωτογραφίες 19
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 22

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 η εσωτερική ενημέρωση του εντολέα για την Αγοραία Αξία του ακινήτου για σκοπούς λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

Νόμισμα που υιοθετείται

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

Προσκομισθέντα Στοιχεία

- Συμβόλαιο πώλησης οικοπέδου, υπ' αριθμόν 9.665/25.09.1995, της Συμβολαιογράφου Αθήνας Άννας Χούγια.
- Συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή ακινήτων, υπ' αριθμόν 26.608/05-04-2013, της Συμβολαιογράφου Αθήνας Μαριάνθης Ασημακοπούλου – Ζερβού.
- Συμβόλαιο πώλησης οικοπέδου, υπ' αριθμόν 7.662/27-07-1990, του Συμβολαιογράφου Αθήνας Ανδρέα Διαμαντή.
- Συμβόλαιο πώλησης οικοπέδου, υπ' αριθμόν 7.661/27-07-1990, του Συμβολαιογράφου Αθήνας Ανδρέα Διαμαντή.
- Συμβόλαιο πώλησης οικοπέδου, υπ' αριθμόν 7.660/27-07-1990, του Συμβολαιογράφου Αθήνας Ανδρέα Διαμαντή.
- Αποδεικτικό δήλωσης κτηματολογίου.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του 2013, της τεχνικής εταιρείας Βασιλειάδη Βασίλειου για τα τέσσερα οικόπεδα.
- Νέα τοπογραφικά διαγράμματα, από Αυγούστου 2021, της TopoProjects.gr

2. Όροι – Παραδοχές

Βάση εκτίμησης

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (MarketValue), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020).
Σύμφωνα με το παραπάνω πρότυπο ως **Αγοραία Αξία** ορίζεται: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με 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.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης και βασιστήκαμε επίσης 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

Σύμφωνα με το δελτίο οικονομικής συγκυρίας του ΙΟΒΕ, που δημοσιεύτηκε τον Οκτώβριο, ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε τον Σεπτέμβριο στις 111,3 μονάδες έναντι 105,1 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 αντίστοιχο μέσο όρο 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 Σεπτέμβριο, 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»).

4. ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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 €/τ.μ./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 €/τ.μ./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.

5. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Πρόκειται για τέσσερα αδόμητο οικόπεδα, τα τρία όμορα και το 4ο δίπλα σε αυτά. Βρίσκονται δίπλα στον αιγιαλό και είναι επιφανείας με εμβαδόν **2.888,10, 4.030,15, 3.006,44 τμ** στην εντός σχεδίου περιοχή Ασπών, **και 21.677,34 τμ** εκ των οποίων τα **16.454,23 τμ** βρίσκονται εντός οικισμού και **5.223,11 τμ** εκτός σχεδίου στην νήσο Σκύρο, στις Βόρειες Σποράδες, Περιφερειακή Ενότητα Εύβοιας.
Το οικόπεδο επιφάνειας 2.888,10τμ συνορεύει με την επαρχιακή οδό Λιναρίων – Σκύρου και όμορες ιδιοκτησίες. Απέχει από τη θάλασσα 210μ. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Το οικόπεδο επιφάνειας 4.030,15τμ συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Απέχει από τη θάλασσα 85μ. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Το οικόπεδο επιφάνειας 3.006,44τμ συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Απέχει από τη θάλασσα 95μ. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
Το οικόπεδο επιφάνειας 21.677,34τμ συνορεύει με δημοτικές οδούς και όμορες ιδιοκτησίες. Απέχει από τη θάλασσα 95μ. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ενώ, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, τμήμα του με εμβαδόν 16.454,23 τμ βρίσκεται εντός οικισμού και τμήμα του 5.223,11 τμ εκτός σχεδίου.
Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι:
Αρτιότητα: Εμβαδόν 800τμ και πρόσωπο 12τμ
Κάλυψη: 70%

Απόσταση από τα όρια: 2,50μ.

Ύψος: 7,50μ.

Πλάτος δρόμου: 4,00μ.

Για το τμήμα του οικοπέδου 5.223,11 τμ που βρίσκεται εκτός σχεδίου ισχύουν οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης.

Κατάσταση ακινήτου

Θεωρούμε ότι τα γήπεδα είναι αδόμητα (κενά κτισμάτων). Σημειώνεται ότι οι διαστάσεις και η επιφάνεια κάθε οικοπέδου δεν ελέγχθηκαν με μηχανικά ή άλλα μέσα.

Περιγραφή Περιοχής

Το οικόπεδα, όπως αναφέρθηκε, εντάσσονται στην εντός σχεδίου περιοχή Ασπών, στη Νήσο Σκύρο, στις Σποράδες.

Ο παραθαλάσσιος οικισμός Ασπούς απέχει 6 χλμ. από τη Λιναρια και 5 χλμ. από τη Χώρα. Είναι ένας αραιοκατοικημένος οικισμός που διαθέτει μια πανέμορφη εκτεταμένη αμμουδιά.

Η Σκύρος είναι το νοτιότερο και μεγαλύτερο σε έκταση (210 τετρ. χλμ.) νησί των Βορείων Σποράδων, με πληθυσμό 2.994 κατοίκων. Βρίσκεται ανατολικά της Εύβοιας, από την οποία απέχει γύρω στα 35 χλμ. Το νησί, κατά το μεγαλύτερο μέρος, είναι ορεινό κυρίως στα νοτιοανατολικά, όπου υπάρχουν τα όρη Κόχυλας (792 μ.), Κουμάρι, Πιριώνες και Φανόφτης.

Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Σκύρος (ή Χώρα), που βρίσκεται στην ανατολική ακτή. Συνδέεται με τη Λιναριά με ασφαλτοστρωμένο δρόμο μήκους 11 χιλιομέτρων. Άλλοι συνοικισμοί της Σκύρου είναι τα Μαγαζιά, η Λιναριά και το Λουτρό (αγροτικός συνοικισμός).

- Πλεονεκτήματα περιοχής: Πρόκειται για περιοχή με ησυχία, καθαρό αέρα και μέσα στο πράσινο. Βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση από τη χώρα (Σκύρος) και δίπλα στη θάλασσα.
- Μειονεκτήματα περιοχής: Πρόκειται για καθαρά τουριστική περιοχή η οποία δεν παρουσιάζει υψηλή ζήτηση και μειωμένο στην παρούσα φάση ενδιαφέρον για περαιτέρω τουριστικές αναπτύξεις και επενδύσεις.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων που περιγράφεται παρακάτω.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων 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 που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. 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.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων "πανομοιότυπων" 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 γηπέδων.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή Πώλησης (€)**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)**
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Ασπούς. Το οικόπεδο έχει όψη επί της επαρχιακής οδού Σκύρου – Λιναριάς μήκους 20 μ και απέχει 250 μ από την παραλία στην οποία έχει πρόσβαση μέσω δουλείας διόδου από το παραθαλάσσιο ακίνητο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: ΑΤΡΙΑ	2,150.00	200,000	93.02
Μώλος	Οικόπεδο, Εντός οικισμού, 1.000 τ.μ., Πρόσοψη: 32 μ., Βάθος: 28 μ., Χαρακτηριστικα: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Επίπεδο, εντός οικισμού και εντός σχεδίου πόλης (, άρτιο και οικοδομήσιμο), Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0,4 %, Προσόψεως, Θέα :Πανοραμική, Κοντά σε: Θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή 60.000 €. Πηγή: DONTAS REAL ESTATE	1,000.00	60,000	60.00
Αχαρούνες	Πωλείται οικόπεδο 15.293 τ.μ. στην περιοχή Αχερούνες της Σκύρου. Απέχει μόλις 250 μέτρα από τη θάλασσα. Κτίζει 400 μέτρα(ανά 4 στρέμματα). Εντός σχεδίου. Ιδανικό για επένδυση, παρέχει 11 τμήματα του ενός στρέμματος, για ανέγερση αυτόνομων κατοικιών/ μεζονετών κλπ. Ζητούμενη Τιμή 1.000.000 €. Πηγή: LP HOME	15,293.00	1,000,000	65.39
Μώλος	Το οικοπεδο συνολικου εμβαδού 1885,20 τ.μ, βρίσκεται στην θεση ΜΑΥΡΙΚΑΣ ΜΟΛΟΥ επι του επαρχιακου δρομου ΣΚΥΡΟΣ - ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ - ΓΥΡΙΣΜΑΤΑ. Η μερικη εκταση των 1343, 78 τ.μ είναι εντος σχεδιου με συντελεδτη δόμησης 0,60 και πλατος 27,5 μετρα. Απεχει μολις 400 μετρα από την πλησιεστερη παραλια του Μολου με θεα την θαλασσα και στο χωριο. Διαθετει επισης γεωτρηση και μικρη αποθηκη. Ζητούμενη Τιμή 180.000 €. Πηγή: SP PROPERTIES INTERNATIONAL	1,885.20	180,000	95.48

Αγοραία Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τα γήπεδα, όπως φαίνεται στον πίνακα υπολογισμών:

Με βάση τα παραπάνω υπολογίζουμε την αγοραία αξία του ακινήτου, με την συγκριτική μέθοδο, ως ακολούθως.

Επιφάνεια (τμ)	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
2.888,10	72	207.943
4.030,15	44	177.327
3.006,44	46	138.296
16.454,23	63	1.036.616
5.223,11	15	78.347
Σύνολο:		1.638.529
Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο):		1.638.529,18

Με βάση τα παραπάνω η αγοραία αξία με την Συγκριτική Μέθοδο ισούται με **1.638.529,18 €.**

Οι πίνακες αναγωγής των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο παράρτημα.

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

Σημαντική Επισήμανση

Επεξηγηματική σημείωση για τις συνθήκες της αγοράς: Κορωνοϊός (COVID-19)

Η εξάπλωση του COVID-19, η οποία κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως "Παγκόσμια Πανδημία" στις 11 Μαρτίου 2020, έχει ήδη επηρεάσει και συνεχίζει να επηρεάζει πολλές πτυχές της καθημερινής ζωής και της παγκόσμιας οικονομίας - με ορισμένες αγορές ακινήτων να αντιμετωπίζουν χαμηλότερα επίπεδα συναλλακτικής δραστηριότητας και ρευστότητας. Σε πολλές χώρες έχουν τεθεί σε ισχύ ταξιδιωτικοί περιορισμοί και εφαρμόζονται "lockdowns" διάφορων τύπων.

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19 συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων παγκοσμίως.

Εκτιμητική αβεβαιότητα

Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης συνεχίζουμε να είμαστε αντιμέτωποι με ένα άνευ προηγουμένου σύνολο περιστάσεων που προκαλούνται από τον COVID-19 και μία έλλειψη σχετικών και επαρκών στοιχείων στα οποία να μπορούμε να βασίσουμε τις κρίσεις μας. Η εκτίμηση μας για το συγκεκριμένο ακίνητο αναφέρεται επομένως ότι υπόκειται σε καθεστώς "αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας", όπως ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του RICS, και συγκεκριμένα στα VPS 3 και VPGA 10. Κατά συνέπεια, όσον αφορά την παρούσα εκτίμηση, αυτή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται με χαμηλότερη βεβαιότητα και αυξημένη προσοχή σε σχέση με τις συνήθεις συνθήκες.

Για την αποφυγή παρερμηνειών, η παρούσα επεξηγηματική σημείωση, συμπεριλαμβανομένης της δήλωσης περί "αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας" δεν συνεπάγεται ότι οι χρήστες της έκθεσης εκτίμησης δεν μπορούν να βασιστούν σε αυτή. Αντίθετα, το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς υπό το οποίο η εκτίμηση εκπονήθηκε. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ταχύτατα ως συνέπεια της εξάπλωσης του COVID-19, εφιστούμε την αυξημένη προσοχή των χρηστών της έκθεσης στην κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

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.,**

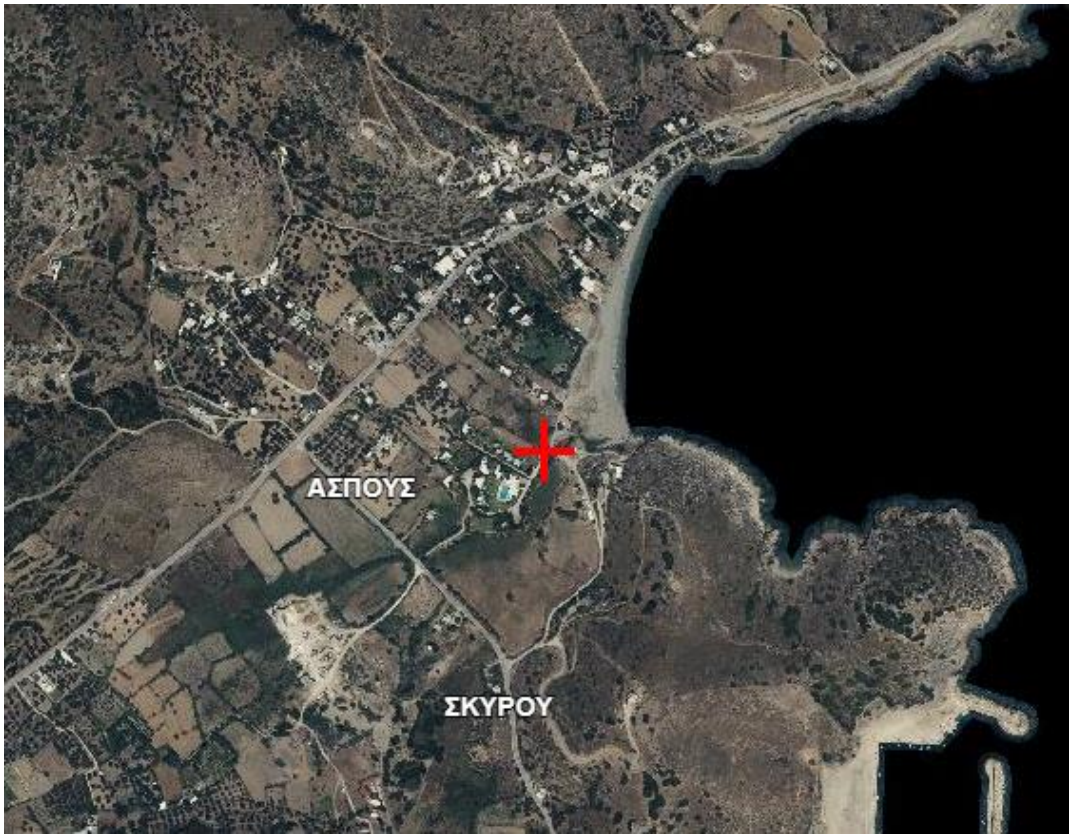
an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

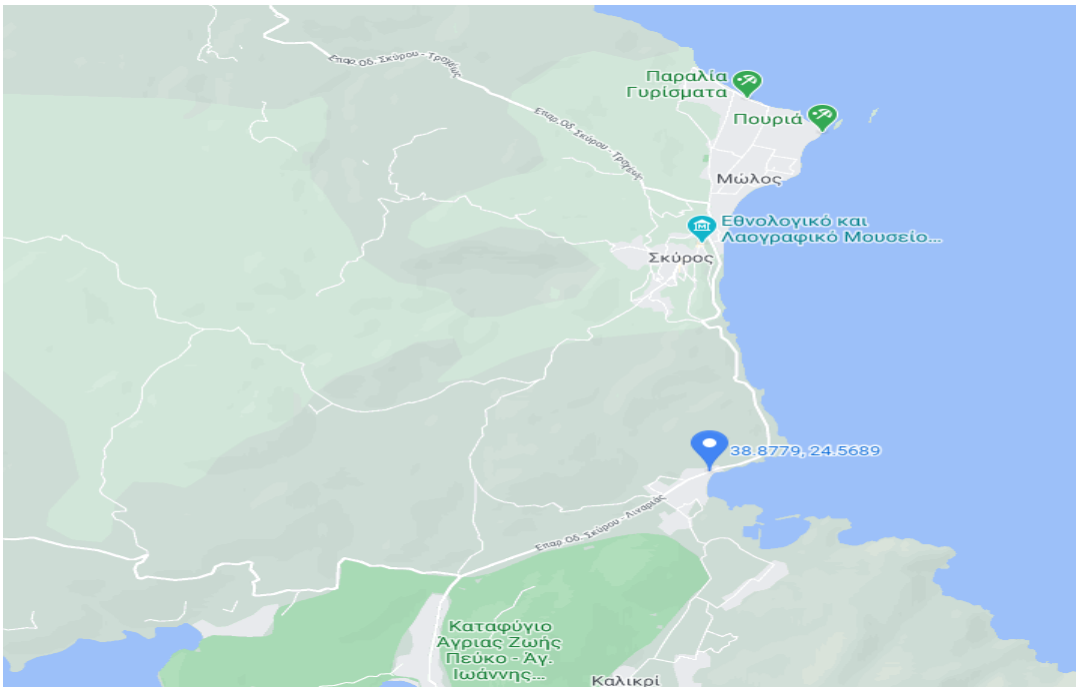
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 557 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094440269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

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

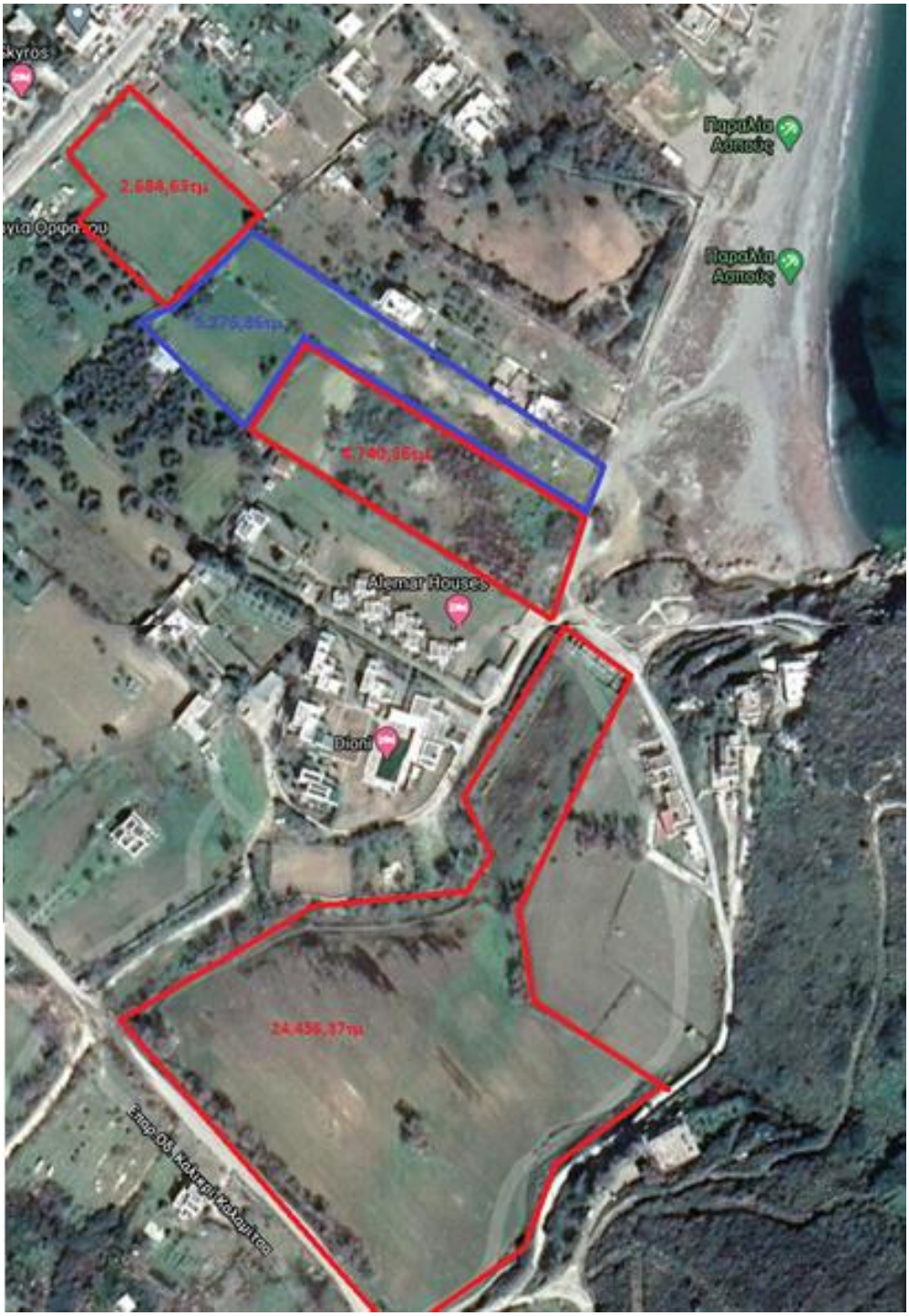
Βασίλειος Πυροβέτσης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου

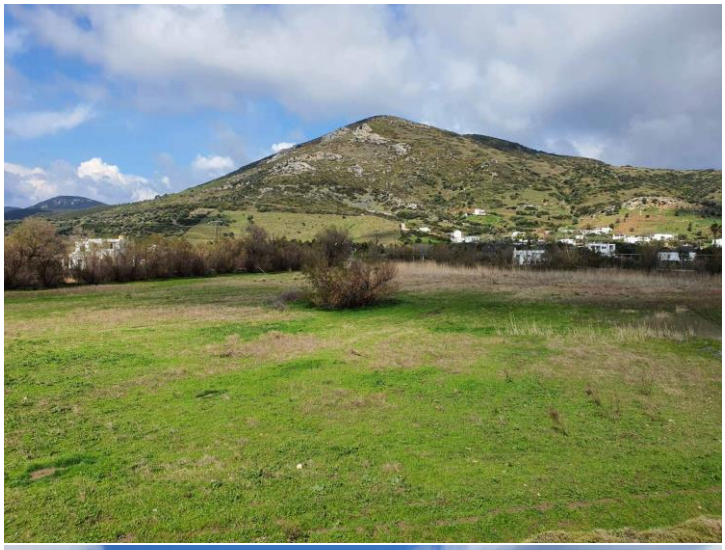




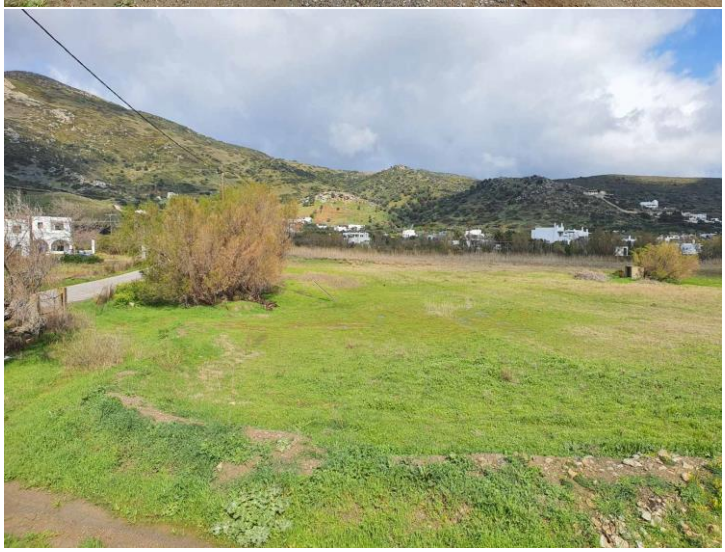
Συντεταγμένες Google Maps: 38.874582754900125, 24.567510710994885

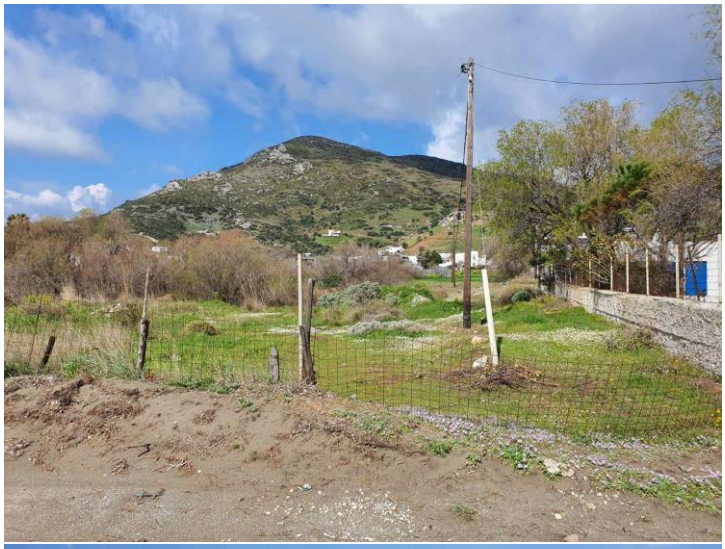

Παραλία Ασπούς
Παραλία Ασπούς
Aigemar Houses
Diorki

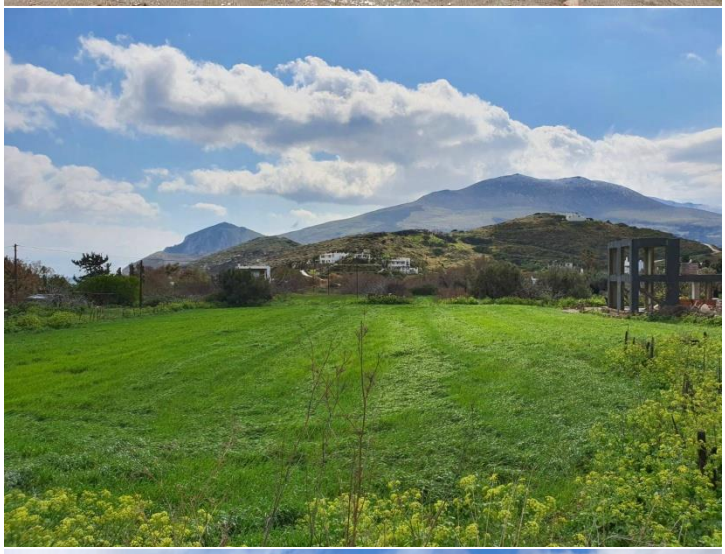
Φωτογραφίες

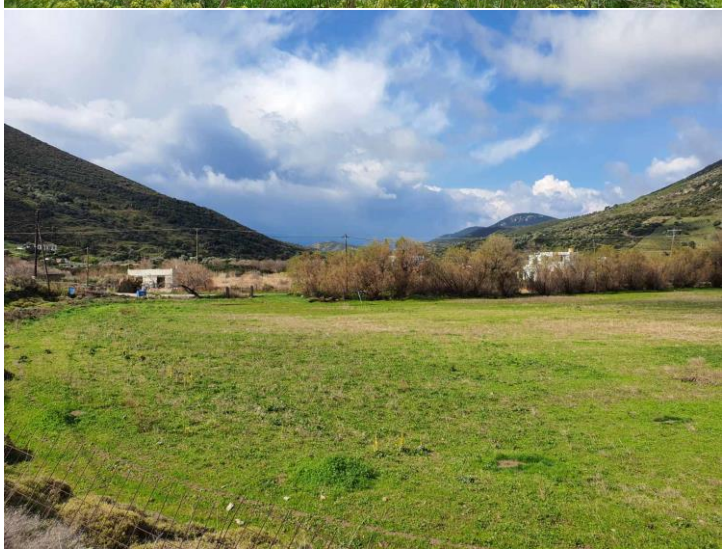


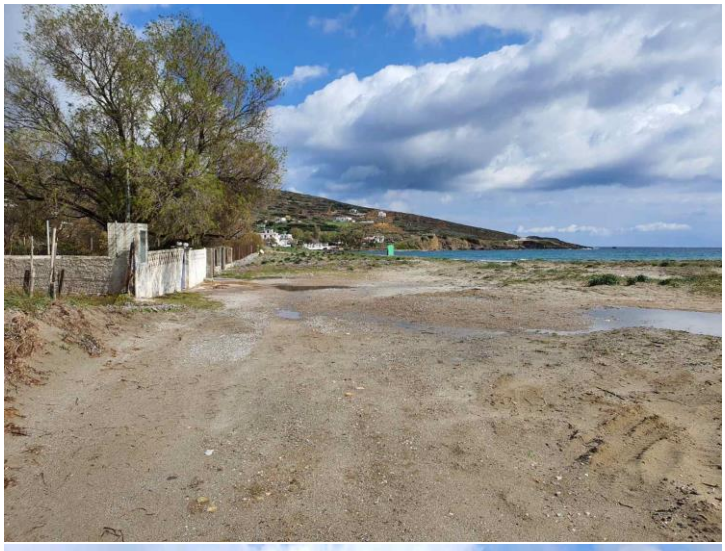


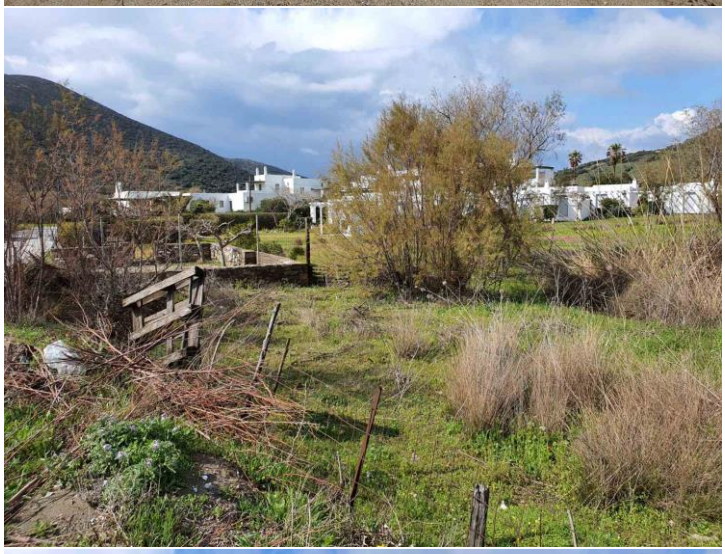


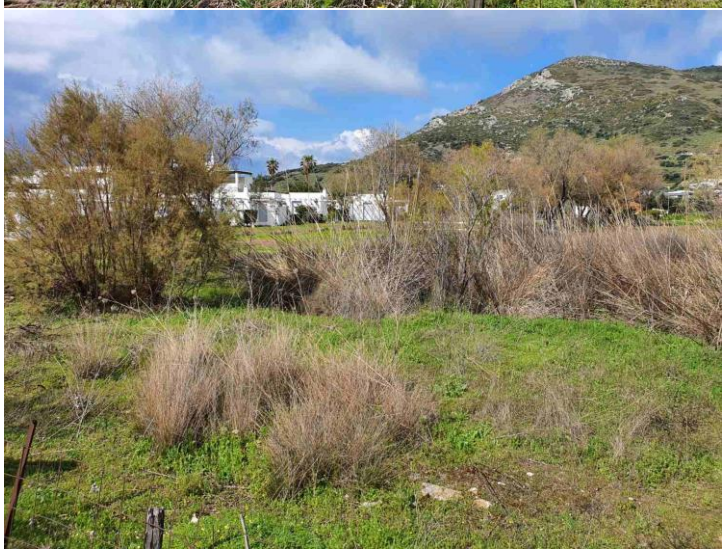












Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα	Πολεοδομικά	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Ασπούς. Το οικόπεδο έχει όψη επί της επαρχιακής οδού Σκύρου – Λιναριάς μήκους 20 μ και απέχει 250 μ από την παραλία στην οποία έχει πρόσβαση μέσω δουλείας διόδου από το παραθαλάσσιο ακίνητο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: ΑΤΡΙΑ	2.150,00	200.000	93,02	-1%	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	73,67	25%	18,42 €
Μώλος	Οικόπεδο, Εντός οικισμού, 1.000 τ.μ., Πρόσοψη: 32 μ., Βάθος: 28 μ., Χαρακτηριστικα: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Επίπεδο, εντός οικισμού και εντός σχεδίου πόλης (, άρτιο και οικοδομήσιμο), Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0,4 %, Προσόψεως, Θέα :Πανοραμική, Κοντά σε: Θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή 60.000 €. Πηγή: DONTAS REAL ESTATE	1.000,00	60.000	60,00	-2%	-20%	5%	10%	0%	0%	0%	54,33	25%	13,58 €
Αχαρούνες	Πωλείται οικόπεδο 15.293 τ.μ. στην περιοχή Αχερούνες της Σκύρου. Απέχει μόλις 250 μέτρα από τη θάλασσα. Κτίζει 400 μέτρα(ανά 4 στρέμματα). Εντός σχεδίου. Ιδανικό για επένδυση, παρέχει 11 τμήματα του ενός στρέμματος, για ανέγερση αυτόνομων κατοικιών / μεζονετών κλπ. Ζητούμενη Τιμή 1.000.000 €. Πηγή: LP HOME	15.293,00	1.000.000	65,39	12%	-20%	10%	0%	5%	10%	0%	74,44	25%	18,61 €
Μώλος	Το οικοπεδο συνολικου εμβαδού 1885,20 τ.μ, βρίσκεται στην θεση ΜΑΥΡΙΚΑΣ ΜΟΛΟΥ επι του επαρχιακου δρομου ΣΚΥΡΟΣ - ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ - ΓΥΡΙΣΜΑΤΑ. Η μερικη εκταση των 1343, 78 τ.μ ειναι εντος σχεδιου με συντελεδτη δόμησης 0,60 και πλατος 27,5 μετρα. Απεχει μολις 400 μετρα από την πλησιεστερη παραλια του Μολου με θεα την θαλασσα και στο χωριο. Διαθετει επισης γεωτρηση και μικρη αποθηκη. Ζητούμενη Τιμή 180.000 €. Πηγή: SP PROPERTIES INTERNATIONAL	1.885,20	180.000	95,48	-1%	-20%	5%	10%	0%	0%	0%	87,34	25%	21,84 €
												Σύνολο:	**100%**	**72,45 €**
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ δομήσιμο:		**72 €**

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

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ															
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων							Θέση					Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά	Σχήμα	Πολεοδομικά	Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Ασπούς. Το οικόπεδο έχει όψη επί της επαρχιακής οδού Σκύρου – Λιναριάς μήκους 20 μ και απέχει 250 μ από την παραλία στην οποία έχει πρόσβαση μέσω δουλείας διόδου από το παραθαλάσσιο ακίνητο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: ΑΤΡΙΑ	2.150,00	200.000	93,02	-2%	-20%	0%	5%	0%	-5%	-40%	43,65	25%	10,91 €
Μώλος	Οικόπεδο, Εντός οικισμού, 1.000 τ.μ., Πρόσοψη: 32 μ., Βάθος: 28 μ., Χαρακτηριστικα: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Επίπεδο, εντός οικισμού και εντός σχεδίου πόλης (, άρτιο και οικοδομήσιμο), Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0,4 %, Προσόψεως, Θέα :Πανοραμική, Κοντά σε: Θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή 60.000 €. Πηγή: DONTAS REAL ESTATE	1.000,00	60.000	60,00	-3%	-20%	5%	10%	0%	-5%	-40%	30,65	25%	7,66 €
Αχαρούνες	Πωλείται οικόπεδο 15.293 τ.μ. στην περιοχή Αχερούνες της Σκύρου. Απέχει μόλις 250 μέτρα από τη θάλασσα. Κτίζει 400 μέτρα(ανά 4 στρέμματα). Εντός σχεδίου. Ιδανικό για επένδυση, παρέχει 11 τμήματα του ενός στρέμματος, για ανέγερση αυτόνομων κατοικιών / μεζονετών κλπ. Ζητούμενη Τιμή 1.000.000 €. Πηγή: LP HOME	15.293,00	1.000.000	65,39	11%	-20%	10%	20%	15%	0%	-40%	52,89	25%	13,22 €
Μώλος	Το οικοπεδο συνολικου εμβαδού 1885,20 τ.μ, βρίσκεται στην θεση ΜΑΥΡΙΚΑΣ ΜΟΛΟΥ επι του επαρχιακου δρομου ΣΚΥΡΟΣ - ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ - ΓΥΡΙΣΜΑΤΑ. Η μερικη εκταση των 1343, 78 τ.μ ειναι εντος σχεδιου με συντελεστη δόμησης 0,60 και πλατος 27,5 μετρα. Απεχει μολις 400 μετρα από την πλησιεστερη παραλια του Μολου με θεα την θαλασσα και στο χωριο. Διαθετει επισης γεωτρηση και μικρη αποθηκη. Ζητούμενη Τιμή 180.000 €. Πηγή: SP PROPERTIES INTERNATIONAL	1.885,20	180.000	95,48	-2%	-20%	5%	10%	0%	-5%	-40%	49,28	25%	12,32 €
												Σύνολο:	100%	44,12 €
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ δομήσιμο:		44 €

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα	Πολεοδομικά	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Ασπούς. Το οικόπεδο έχει όψη επί της επαρχιακής οδού Σκύρου – Λιναριάς μήκους 20 μ και απέχει 250 μ από την παραλία στην οποία έχει πρόσβαση μέσω δουλείας διόδου από το παραθαλάσσιο ακίνητο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: ATPIA	2.150,00	200.000	93,02	-1%	-20%	0%	5%	0%	0%	-40%	46,41	25%	11,60 €
Μώλος	Οικόπεδο, Εντός οικισμού, 1.000 τ.μ., Πρόσοψη: 32 μ., Βάθος: 28 μ., Χαρακτηριστικα: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Επίπεδο, εντός οικισμού και εντός σχεδίου πόλης (, άρτιο και οικοδομήσιμο), Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0,4 %, Προσόψεως, Θέα :Πανοραμική, Κοντά σε: Θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή 60.000 €. Πηγή: DONTAS REAL ESTATE	1.000,00	60.000	60,00	-2%	-20%	5%	10%	0%	0%	-40%	32,60	25%	8,15 €
Αχαρούνες	Πωλείται οικόπεδο 15.293 τ.μ. στην περιοχή Αχερούνες της Σκύρου. Απέχει μόλις 250 μέτρα από τη θάλασσα. Κτίζει 400 μέτρα(ανά 4 στρέμματα). Εντός σχεδίου. Ιδανικό για επένδυση, παρέχει 11 τμήματα του ενός στρέμματος, για ανέγερση αυτόνομων κατοικιών / μεζονετών κλπ. Ζητούμενη Τιμή 1.000.000 €. Πηγή: LP HOME	15.293,00	1.000.000	65,39	12%	-20%	10%	20%	15%	0%	-40%	53,36	25%	13,34 €
Μώλος	Το οικοπεδο συνολικου εμβαδού 1885,20 τ.μ, βρίσκεται στην θεση ΜΑΥΡΙΚΑΣ ΜΟΛΟΥ επι του επαρχιακου δρομου ΣΚΥΡΟΣ - ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ - ΓΥΡΙΣΜΑΤΑ. Η μερικη εκταση των 1343, 78 τ.μ ειναι εντος σχεδιου με συντελεστη δόμησης 0,60 και πλατος 27,5 μετρα. Απεχει μολις 400 μετρα από την πλησιεστερη παραλια του Μολου με θεα την θαλασσα και στο χωριο. Διαθετει επισης γεωτρηση και μικρη αποθηκη. Ζητούμενη Τιμή 180.000 €. Πηγή: SP PROPERTIES INTERNATIONAL	1.885,20	180.000	95,48	-1%	-20%	5%	10%	0%	0%	-40%	52,41	25%	13,10 €
												Σύνολο:	**100%**	**46,20 €**
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ δομήσιμο:		**46 €**

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

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα	Πολεοδομικά	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Ασπούς. Το οικόπεδο έχει όψη επί της επαρχιακής οδού Σκύρου – Λιναριάς μήκους 20 μ και απέχει 250 μ από την παραλία στην οποία έχει πρόσβαση μέσω δουλείας διόδου από το παραθαλάσσιο ακίνητο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: ΑΤΡΙΑ	2.150,00	200.000	93,02	-20%	-20%	0%	5%	0%	0%	0%	62,51	25%	15,63 €
Μώλος	Οικόπεδο, Εντός οικισμού, 1.000 τ.μ., Πρόσοψη: 32 μ., Βάθος: 28 μ., Χαρακτηριστικα: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Επίπεδο, εντός οικισμού και εντός σχεδίου πόλης (, άρτιο και οικοδομήσιμο), Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0,4 %, Προσόψεως, Θέα :Πανοραμική, Κοντά σε: Θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή 60.000 €. Πηγή: DONTAS REAL ESTATE	1.000,00	60.000	60,00	-21%	-20%	5%	10%	0%	0%	0%	43,80	25%	10,95 €
Αχαρούνες	Πωλείται οικόπεδο 15.293 τ.μ. στην περιοχή Αχερούνες της Σκύρου. Απέχει μόλις 250 μέτρα από τη θάλασσα. Κτίζει 400 μέτρα(ανά 4 στρέμματα). Εντός σχεδίου. Ιδανικό για επένδυση, παρέχει 11 τμήματα του ενός στρέμματος, για ανέγερση αυτόνομων κατοικιών / μεζονετών κλπ. Ζητούμενη Τιμή 1.000.000 €. Πηγή: LP HOME	15.293,00	1.000.000	65,39	-6%	-20%	10%	20%	15%	0%	0%	74,64	25%	18,66 €
Μώλος	Το οικοπεδο συνολικου εμβαδού 1885,20 τ.μ, βρίσκεται στην θεση ΜΑΥΡΙΚΑΣ ΜΟΛΟΥ επι του επαρχιακου δρομου ΣΚΥΡΟΣ - ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ - ΓΥΡΙΣΜΑΤΑ. Η μερικη εκταση των 1343, 78 τ.μ ειναι εντος σχεδιου με συντελεστη δόμησης 0,60 και πλατος 27,5 μετρα. Απεχει μολις 400 μετρα από την πλησιεστερη παραλια του Μολου με θεα την θαλασσα και στο χωριο. Διαθετει επισης γεωτρηση και μικρη αποθηκη. Ζητούμενη Τιμή 180.000 €. Πηγή: SP PROPERTIES INTERNATIONAL	1.885,20	180.000	95,48	-20%	-20%	5%	10%	0%	0%	0%	70,58	25%	17,64 €
												Σύνολο:	**100%**	**62,88 €**
												Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ δομήσιμο:		**63 €**

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