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.: 2649972

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 2892462, 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: Ξενίας 60, Δήμος Κηφισιάς, Αττική], 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

Κωδικός Αναφοράς: C_135.08_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)
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως ορίζεται στα RICS Valuation Global Standards 2020 και υιοθετείται από το IASB στο πρότυπο IFRS 13.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Αδόμητο Οικόπεδο.
Σκοπός Εκτίμησης	Εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Υπολειμματική Μέθοδος και 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	**705.577,10 €**

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).

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
Σκοπός της Εκτίμησης 3
Νόμισμα που υιοθετείται 3
Προσκομισθέντα Στοιχεία 3
2. Όροι – Παραδοχές 3
Παραδοχές της Εκτίμησης 5
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς 6
4. Εκτίμηση 10
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 10
Κατάσταση ακινήτου 10
Περιγραφή Περιοχής 11
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 11
Συγκριτικά Στοιχεία 13
Αγοραία Αξία με την Υπολειμματική Μέθοδο 15
Αγοραία Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο 15
Στάθμιση Μεθόδων- Αγοραία Αξία Ακινήτου 16
Σημαντική Επισήμανση 17
Σχόλια 18
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 19
Φωτογραφίες 20
Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου 21
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 23

1. Γενικά Στοιχεία

Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)

Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης

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

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

- Συμβόλαιο Δωρεάς Εν Ζωή υπ' αριθμ. 26672/28-5-2013 της συμβολαιογράφου Αθηνών Μ. Ασημακοπούλου -Ζέρβου.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα, από Απριλίου 2020, του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Π. Βασιλειάδη.

2. Όροι – Παραδοχές

Βάση εκτίμησης

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

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

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

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή

με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

Κατάσταση εκτιμητή - Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest)

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

Αποποίηση ευθύνης

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

Δήλωση Αξιοπιστίας

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

Κανόνες Εχεμύθειας – Εμπιστευτικότητας

Ο εκτιμητής δεσμεύεται να προστατεύσει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που του προσκομίσθηκαν με εχεμύθεια. Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον εντολέα για ίδια χρήση και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της έκθεσης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

Δημοσίευση

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

Επιβεβαίωση στοιχείων

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

Ορθότητα παραδοχών

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

Παραδοχές της Εκτίμησης

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησής μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης του εντολέα ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση του ακινήτου στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης και βασιστήκαμε αποκλειστικά στις επιφάνειες που αναφέρονται στην επιστολή που μας προσκομίστηκε από τον πελάτη.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια και την άρτια μόνωση του κτηρίου.
- Δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
- Σχετικά με την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου, βασιστήκαμε στην εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία που λάβαμε από τον εντολέα.

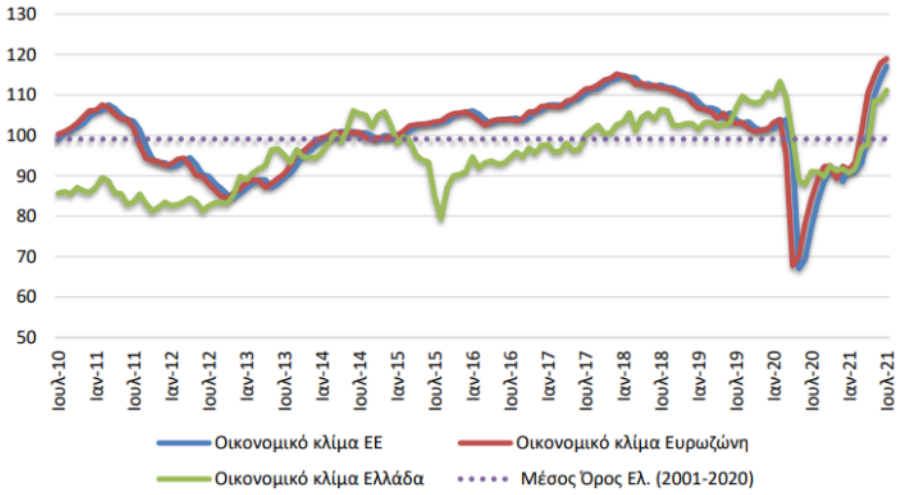
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς

Ελληνική Οικονομία

Σύμφωνα με το δελτίο οικονομικής συγκυρίας του ΙΟΒΕ, που δημοσιεύτηκε τον Αύγουστο, ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε τον Ιούλιο στις 111,2 μονάδες έναντι 108,7 μονάδων τον προηγούμενο μήνα, επίδοση που κινείται σε προ πανδημίας επίπεδα, όπως συμβαίνει, άλλωστε, συνολικά στην Ευρώπη. Επιπλέον, ο δείκτης λαμβάνει τη δεύτερη υψηλότερη τιμή από τον Οκτώβριο του 2007. Η νέα άνοδος είναι αποτέλεσμα βελτίωσης των προσδοκιών σε όλους τους επιχειρηματικούς τομείς, ενώ η καταναλωτική εμπιστοσύνη επιδεινώθηκε εκ νέου, κατόπιν της ισχυρής βελτίωσής της την άνοιξη. Η εξέλιξη της πανδημίας εξακολουθεί να είναι, βέβαια, κυρίαρχος παράγοντας στη διαμόρφωση των προσδοκιών. Στην τρέχουσα συγκυρία, αφενός γίνεται σαφές πως το επιδημιολογικό πρόβλημα δεν έχει ακόμη ολοκληρώσει τον κύκλο του και πως νέες προκλήσεις κάθε άλλο παρά μπορούν να αποκλεισθούν. Αφετέρου, κυριαρχεί η εκτίμηση πως κατά τα επόμενα στάδια, το πρόβλημα θα είναι λιγότερο οξύ από ό,τι προηγουμένως και πως η αντιμετώπιση του θα γίνει με μέτρα που θα έχουν συγκριτικά μικρότερη επίπτωση στην οικονομία. Σχετικά, η εξέλιξη της πανδημίας τον Ιούλιο, με την άνοδο των κρουσμάτων λόγω της νέας μετάλλαξης του ιού και της αυξημένης κινητικότητας του πληθυσμού, όπως και η επαναφορά ορισμένων περιοριστικών μέτρων σε τοπικό επίπεδο και το ενδεχόμενο επέκτασής τους, φαίνεται πως επηρέασαν περισσότερο τα νοικοκυριά από ό,τι τις επιχειρήσεις, οι οποίες βασίζονται περισσότερο σε μεσοπρόθεσμα δεδομένα. Σημαντικές επιπτώσεις στον τουρισμό δεν έχουν εκδηλωθεί από τις εξελίξεις, τουλάχιστον προς το παρόν, και η κίνηση στη σχετική αγορά κυμαίνεται στα γενικά επίπεδα που είχαν προβλεφθεί. Συνολικά, προεξοφλείται από τις επιχειρήσεις ένα βελτιωμένο περιβάλλον, όπου η ανάκαμψη της οικονομίας θα συνοδεύεται από την

εκκίνηση του δράσεων του Ταμείου Ανάκαμψης και την ενίσχυση άλλων δυνατοτήτων χρηματοδότησης. Η εξέλιξη των προσδοκιών όπως και της πραγματικής οικονομίας κατά τους επόμενους μήνες θα εξαρτηθεί από τις επιλογές της οικονομικής πολιτικής, καθώς και από παράγοντες στο εξωτερικό περιβάλλον.

Διάγραμμα: Δείκτες Οικονομικού Κλίματος ΕΕ-27 και Ελλάδα



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG Ecfin

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

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

Εξελίξεις και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

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

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

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

Στα **γραφεία**, η υγειονομική κρίση επιτάχυνε την τάση που είχε διαφανεί ήδη από την περίοδο προ της πανδημίας και αφορούσε το άνοιγμα της ψαλίδας ανάμεσα στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά σημεία και στα γραφεία μέτριας ή κακής κατάστασης συντήρησης σε δευτερεύουσες αγορές. Η δεκαετής οικονομική κρίση, είχε για πολύ μεγάλο διάστημα σχεδόν εκμηδενίσει τις νέες αναπτύξεις με αποτέλεσμα, αν και από το 2017 το κλίμα αναφορικά με τις νέες κατασκευές είχε βελτιωθεί σημαντικά, να εξακολουθεί να υπάρχει σημαντικό έλλειμμα ποιοτικών χώρων γραφείων, που να πληρούν τις απαιτήσεις των χρηστών. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες πωλήσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση πέριξ του άξονα της Λ. Κηφισίας, αλλά και από τις υψηλές τιμές μίσθωσης που ξεπερνούν σε αρκετές περιπτώσεις τα 20 €/τμ/μήνα σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών, όχι μόνο στην αγορά του κέντρου της Αθήνας και του Αμαρουσίου, αλλά και στα Νότια προάστια της Αττικής. Το μέγεθος και η δομή της συντριπτικής πλειοψηφίας των εταιρειών στην Ελλάδα, θεωρούμε ότι δεν είναι τέτοιο που να ευνοεί ιδιαίτερα την καθιέρωση της τηλεργασίας και επιπλέον, η ανάγκη για τήρηση των υγειονομικών πρωτοκόλλων για επαρκείς αποστάσεις και αερισμό, πιθανότατα θα οδηγήσει σε ανάγκες για μεγαλύτερες επιφάνειες γραφείων, το επόμενο διάστημα.

Όσον αφορά τα **καταστήματα**, παρότι είναι ο κλάδος που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, λόγω των διαδοχικών lockdowns, που επιβλήθηκαν, παρατηρούμε και εδώ δύο διαφορετικές ταχύτητες. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και διαθέτουν καλή προβολή, δεν έχουν πληγεί ιδιαίτερα και τα επίπεδα μισθωμάτων και αποδόσεων παραμένουν στα ίδια επίπεδα,

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

όπως και πριν την πανδημία. Από την άλλη, τα κενά καταστήματα, που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές έχουν αυξηθεί και κατά συνέπεια έχουν μειωθεί τα επίπεδα των μισθωμάτων ανά τ.μ., ενώ και οι αποδόσεις των συγκεκριμένων καταστημάτων δείχνουν αυξητικές τάσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος δεν έχει επηρεαστεί καθόλου από τα lockdown που εφαρμόστηκαν, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,00%

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

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

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

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

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

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

4. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Πρόκειται για αδόμητο οικόπεδο συνολικού εμβαδού 4.457,46 τμ, τμήμα του οποίου εμβαδού 992,67 τμ είναι ρυμοτομούμενο και τμήμα **3.464,79 τμ**, βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως, επί της οδού Ξενίας αρ. 60, στην θέση Τρία Δένδρα, του Δήμου Κηφισιάς.

Το οικόπεδο που απομένει μετά την ρυμοτόμηση βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου, είναι άρτιο και θα καταστεί οικοδομήσιμο αφού παραχωρηθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα. Εντός του οικοπέδου υφίστανται παλαιά κτίσματα κατασκευασμένα προ του 1955, τα οποία κρίνεται ότι χρήζουν κατεδάφισης και δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της αξίας.

Οι όροι δόμησης του οικοπέδου, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

- Αρτιότητα 3.000 τμ, Π=25 μ
- ΣΔ = 0,2

Κατάσταση ακινήτου

Σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε το οικόπεδο είναι επίπεδο και διαθέτει περίφραξη.

Περιγραφή Περιοχής

Το οικόπεδο, όπως αναφέρθηκε, εντοπίζεται επί της οδού Ξενίας αρ. 60, εντός του υπ' αριθμ. 680 ΟΤ, στην περιοχή Κοκκιναράς του Δήμου Κηφισιάς.

Το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση περίπου 1,5 χλμ από την πλατεία του Κεφαλαρίου, σε πευκόφυτη περιοχή στα όρια του σχεδίου πόλεως. Στην εγγύς περιοχή συναντώνται κυρίως μονοκατοικίες ενός ή δύο ορόφων, καθώς και συγκροτήματα μεζονετών. Η πρόσβαση είναι εύκολη, μέσω ΙΧ όπως και η εύρεση θέσης στάθμευσης.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων που περιγράφονται παρακάτω.

Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Η προοπτική αποδοτικότερης αξιοποίησης του ακινήτου, πραγματοποιείται με τη μέθοδο αυτή. Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα) είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν.

Η λογική της μεθόδου αυτής προσδιορίζει το μέγιστο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως: κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό / επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης / διαφήμισης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Η μεθοδολογία αυτή, πραγματοποιεί μια προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από την φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης, καταλήγοντας στην υπολειμματική αξία (αγοραία αξία) του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει την σημερινή αγοραία αξία του υφιστάμενου ακινήτου, ελεύθερου προς ανάπτυξη. Είναι εύλογο ότι η σημερινή αξία είναι άμεσα εξαρτημένη από την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το τελικό προϊόν-κατασκευή.

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 οικοπέδων καθώς και κατοικιών, που χρησιμοποιήθηκαν στον προσδιορισμό της προσδοκώμενης αγοραίας αξίας νεόδμητων κατοικιών που ήταν απαραίτητος για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων					
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Εμβαδόν**	**Επιτρεπόμενη δόμηση**	**Τιμή Πώλησης**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης**
		(τμ)	**(τμ)**	**(€)**	**(€/τμ δομήσιμο)**
Κηφισιά, Πολιτεία	Οικόπεδο 1.200 τμ, εντός σχεδίου, συντελεστής δόμησης 0,6, με πανοραμική θέα. Ζητούμενη Τιμή: € 1.000.000,00. Πηγή: Thanos Realty	1.200	720	1.000.000	1.389
Κηφισιά, Πολιτεία	Οικόπεδο 2.100 τμ, εντός σχεδίου, συντελεστής δόμησης 0,6, συντελεστής κάλυψης 0,4, πλησίον πλατείας. Ζητούμενη Τιμή: € 2.350.000,00. Πηγή: ΜΑΚΒΕΝ	2.100	1.260	2.350.000	1.865
Κηφισιά, Πολιτεία	Οικόπεδο 2.716 τμ, εντός σχεδίου, συντελεστής δόμησης 0,6, συντελεστής κάλυψης 0,4. Ζητούμενη Τιμή: € 2.300.000,00. Πηγή: Union Properties	2.716	1.630	2.300.000	1.411
Κηφισιά, Κέντρο	Οικόπεδο 1.120 τμ, εντός σχεδίου, γωνιακό, συντελεστή δόμησης 0,6, συντελεστή κάλυψης 0,4. Ζητούμενη Τιμή: € 1.000.000,00. Πηγή: Δανός	1.120	672	1.000.000	1.488
Κηφισιά, Κεφαλάρι	Οικόπεδο 2.153 τμ, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, συντελεστής δόμησης 0,6, συντελεστής κάλυψης 0,4, πωλήθηκε προς € 1.800.000,00. Πηγή: Δανός	2.153	1.292	1.800.000	1.393

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων νεόδμητων κατοικιών				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Εμβαδόν**	**Τιμή Πώλησης**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης**
		(τμ)	**(€)**	**(€/τμ)**
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 172 τμ, 2 επίπεδα, ισογείου - 1ου, προσόψεως, διαμπερής, 4 υ/δ (τα 2 master), κατασκευή '18, αποθήκη, κήπος, με υπόγειο πάρκινγκ. Ζητούμενη Τιμή € 620.000. Πηγή: Interattica real estate	172	620.000	3.605
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 285 τμ, 3 επίπεδα, ημιυπόγειο-ισόγειο-1ος, αποτελείται από σαλόνι, μία κουζίνα, 3 μπάνια, wc, και διαθέτει αυτόνομη θέρμανση (πετρέλαιο), κλιματισμό, 2 κλειστές θέσεις parking, θέα απεριόριστη, αποθήκη, κήπο 200τμ και ιδιόκτητη ταράτσα 75τμ, κατασκευή '17. Ζητούμενη Τιμή: € 1.100.000. Πηγή: GreeKorner	285	1.100.000	3.860
Κηφισιά, Πολιτεία	Νεόδμητη μεζονέτα 167 τμ, 2 επίπεδα, κατασκευή '20, πάρκιν, αποθήκη, πισίνα. Ζητούμενη Τιμή € 720.000. Πηγή: DP properties	167	720.000	4.311
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 221 τμ, 2 επίπεδα, υπόγειο και ισόγειο, αποτελείται από 4 Υ/Δ, (1 Master), 3 Μπάνια, 1 WC, ενιαία σαλονοτραπεζαρία και κλειστή κουζίνα. Διαθέτει κήπο 120 τμ, 1 θέση στάθμευσης και αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή € 870.000. Πηγή: Real Best Choice	221	870.000	3.937
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 290 τμ, 2 επίπεδα, ισόγειο και Α όροφος, ο ισόγειος χώρος αποτελείται από χώρο υποδοχής, μεγάλο σαλόνι με τζάκι, κουζίνα, wc ενώ ο Α όροφος από 4 Υ/Δ (2 Master), 1 Κουζίνα/ες, 4 Μπάνιο/α, 2 WC. Διαθέτει θέα, πισίνα, 2 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή: € 1.150.000. Πηγή: Plasis Real Estate + Development	290	1.150.000	3.966

Αγοραία Αξία με την Υπολειμματική Μέθοδο

Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου με την Υπολειμματική Μέθοδο εφαρμόζουμε σενάριο αξιοποίησης που αφορά συγκρότημα μεζονετών (με υπόγειους χώρους βοηθητικών χρήσεων, play rooms-laundry rooms, parking κλπ) και ισόγειο και πρώτο όροφο κύριας χρήσης. Με βάση την έρευνα αγοράς επιλέγουμε αξία πώλησης για τις κατοικίες **€ 4.000 / τμ** ενώ για τους υπογείους χώρους υποθέτουμε πως θα πωλούνται ως παροχή των κύριων χώρων.

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

Με βάση τα παραπάνω η αγοραία αξία με την Υπολειμματική Μέθοδο ισούται με **683.548,30 €.**

Αγοραία Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο

Λαμβάνοντας υπόψη την θέση του ακινήτου, το μέγεθος του, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης του οικοπέδου ίση με **€ 1.050 / τμ δομήσιμο.**

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.

Εμβαδόν (τμ)	Επιτρεπόμενη Δόμηση (τμ)	Τιμή Μονάδας (€/τμ δομήσιμο)	Αγοραία Αξία
3.464,79	693	**1.050**	727.606 €
Αγοραία Αξία Ακινήτου (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):			**727.605,90 €**

Στάθμιση Μεθόδων- Αγοραία Αξία Ακινήτου

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με ισοδύναμη στάθμιση. Θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς πρόκειται για αδόμητο οικόπεδο σε μια ώριμη αγορά οικιστικών ακινήτων και οικοπέδων, η αξία του αντικατοπτρίζεται εξίσου ορθά και με την Συγκριτική και με την Υπολειμματική Μέθοδο. Με βάση το παραπάνω, καταλήγουμε στην παρακάτω αξία:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	727.606 €	50%	363.803 €
Υπολειμματική Μέθοδος	683.548 €	50%	341.774 €
		Σύνολο:	705.577 €
		Συνολική Εύλογη Αξία:	**705.577,10 €**

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

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.,**

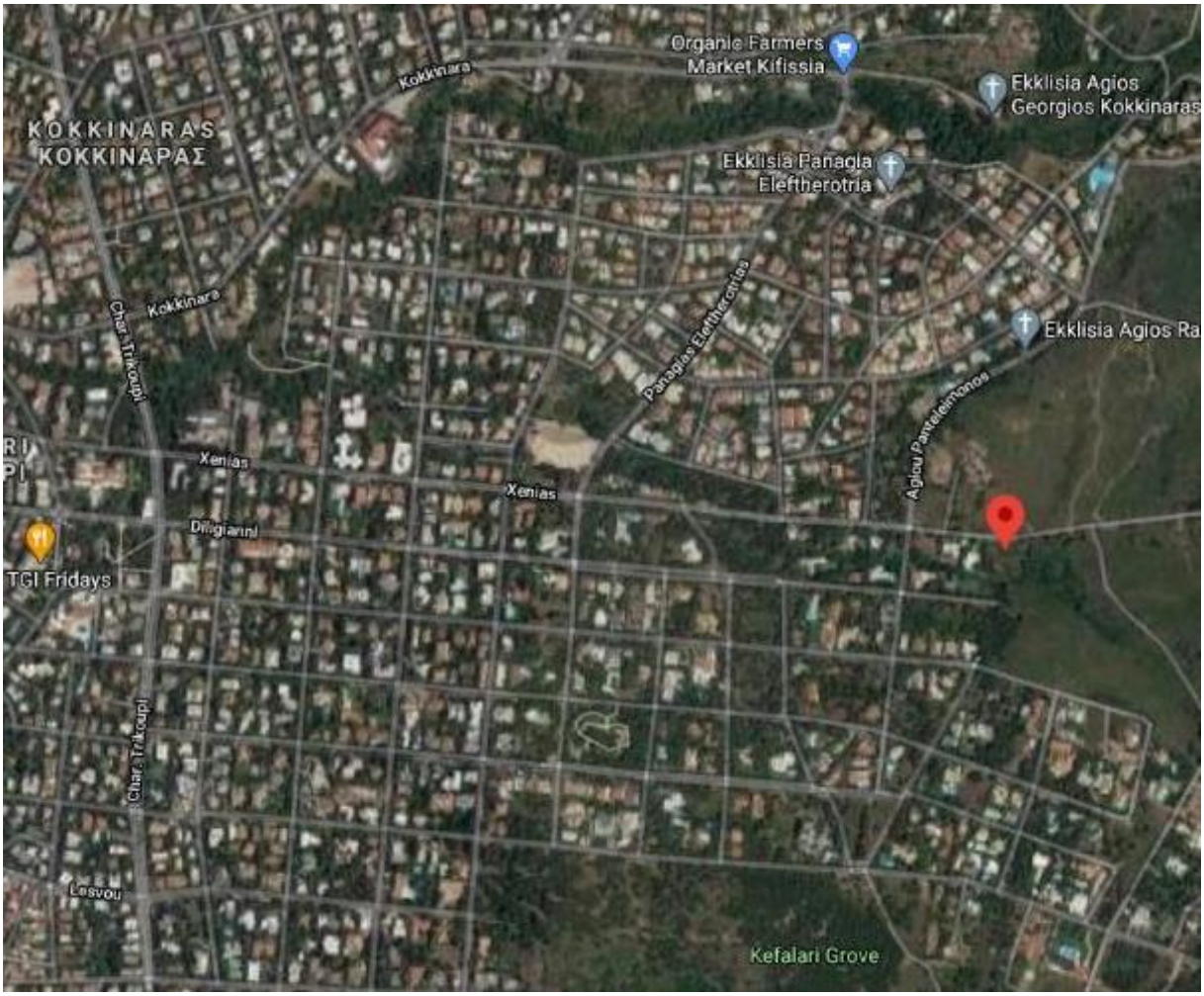
an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



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

Φωτογραφίες








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

Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (RESIDUAL METHOD APPROACH)						
Αντικείμενο Εκτίμησης: Οικόπεδο επί της οδού Ξενίας αρ. 60, ΟΤ 680, Κηφισιά						
					Επιφάνεια Οικοπέδου (τμ) =	**3.464,79**
ΣΔ =	**0,2**	**Επιτρεπόμενη Δόμηση (τμ):**	**693**	**Κάλυψη =**	**15%**	
					Αντικειμενική Αξία οικοπέδου =	1.601.565 €
				Δανεισμός =	50% →	695.833 €
					Διάρκεια Δανεισμού (Μήνες) =	18
					Επιτόκιο Δανεισμού =	4,0%
					Ποσοστό Προσημείωσης =	30%

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ					
Επίπεδο	Πλήθος Ορόφων	Εμβαδόν Ορόφου (τμ)	Εκτός Σ.Δ. (τμ)	Κόστος Κατασκευής (€/τμ)	Καθαρό Κόστος Κατασκευής
Υπόγειο (βοηθ. χώροι)	1	520	25	450	245.123 €
Ισόγειο	1	520	25	1.350	735.370 €
Πατάρι	1	69		1.350	93.549 €
1ος όροφος	1	173	25	1.350	267.623 €
Π.Χ.	*Εισάγεται κατ' αποκοπήν*				50.000 €
				Σύνολο (Α) =	1.391.666 €
				Εργολαβικό όφελος (Β) = 15,0% →	208.750 €
Συμπληρωματικό Κόστος (Γ)					
Κατεδαφίσεις					0 €
Αντιστηρίξεις					0 €
Επαγγελματικές Αμοιβές (Δ)					
Αρχιτέκτονες - Μηχανικοί - Λοιποί Σύμβουλοι				5,00% →	69.583 €
Κόστος Ασφάλισης				0,50% →	6.958 €
Αμοιβές Διαμεσολάβησης (Ε)					
Μεσιτικά Έξοδα				1,00% →	30.490 €
Διαφήμιση και Προώθηση				0,50% →	15.245 €
Έξοδα / Φόροι (Ζ)					
Κόστος Μεταβίβασης				1,00% →	16.016 €
Συμβολαιογραφικά Έξοδα				1,20% →	19.349 €
Έξοδα Παράστασης Δικηγόρου				0,050% →	931 €
Έξοδα Μετεγγραφής				0,475% →	7.737 €
Κόστος Δανεισμού (Η)					
Έξοδα φακέλου (% επί του δανείου)				1,50% →	10.437 €
Κόστος προσημείωσης (% επί του κεφαλαίου προσημείωσης)				0,75% →	6.784 €
Τόκοι κεφαλαίου					42.165 €
				Απρόβλεπτα (Θ) = 2,0% →	27.833 €
				Γενικό Σύνολο Κόστους Κατασκευής (Α+Β+Γ+Δ+Ε+Ζ+Η+Θ) =	1.853.945 €

ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ					
Επίπεδο	Καθαρό Εμβαδόν (τμ) ή θέσεις στάθμευσης			Αναμενόμενη Τιμή Πώλησης (€/τμ καθαρό ή €/Θ.σ.)	Αναμενόμενη Τιμή Πώλησης
Υπόγειο (βοηθ. χώροι)	520			**πωλείται με την ανωδομή**	
Ισόγειο	520			**4.000**	2.078.874 €
Πατάρι	69			**4.000**	277.183 €
1ος όροφος	173			**4.000**	692.958 €
				Προσδοκώμενη Αγοραία Αξία =	3.049.015 €
			Προσδοκώμενο κέρδος επένδυσης (Ι) =	15,0% →	457.352 €
			Σύνολο Κόστους, Εξόδων & Κερδών (Α+Β+Γ+Δ+Ε+Ζ+Η+Θ+Ι) =		2.311.298 €
			Ως ποσοστό επί της προσδοκώμενης αγοραίας αξίας:		75,80%
Διάρκεια Ανάπτυξης (μήνες)	18	Διάρκεια Πωλήσεων (μήνες)	36	Επιτόκιο Προεξόφλησης	6,0%

	Έτη Ανάπτυξης / Πωλήσεων						Σύνολο
	1	2	3				
Ανάπτυξη	60%	40%					
	0,9713	0,9163					
	1.346.958 €	847.144 €					**2.194.102 €**
Πωλήσεις	50%	50%					
	0,9713	0,9163					
	1.480.733 €	1.396.918 €					**2.877.650 €**

Αγοραία Αξία Οικοπέδου με την Υπολειμματική Μέθοδο	683.548 €
Αγοραία Αξία Οικοπέδου με την Υπολειμματική Μέθοδο (στρογγυλοποιημένη)	**683.548,30 €**

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων νεόδμητων κατοικιών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 172 τμ, 2 επίπεδα, ισογείου - 1ου, προσόψεως, διαμπερής, 4 υ/δ (τα 2 master), κατασκευή '18, αποθήκη, κήπος, με υπόγειο πάρκινγκ. Ζητούμενη Τιμή € 620.000. Πηγή: Interattica real estate	172	620.000	3.605	0%	-10%	0%	5%	10%	0%	4%	3.897	20%	779 €
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 285 τμ, 3 επίπεδα, ημιυπόγειο-ισόγειο-1ος, αποτελείται από σαλόνι, μία κουζίνα, 3 μπάνια, wc, και διαθέτει αυτόνομη θέρμανση (πετρέλαιο), κλιματισμό, 2 κλειστές θέσεις parking, θέα απεριόριστη, αποθήκη, κήπο 200τμ και ιδιόκτητη ταράτσα 75τμ, κατασκευή '17. Ζητούμενη Τιμή: € 1.100.000. Πηγή: GreeKorner	285	1.100.000	3.860	2%	-10%	0%	5%	5%	0%	6%	4.141	20%	828 €
Κηφισιά, Πολιτεία	Νεόδμητη μεζονέτα 167 τμ, 2 επίπεδα, κατασκευή '20, πάρκιν, αποθήκη, πισίνα. Ζητούμενη Τιμή € 720.000. Πηγή: DP properties	167	720.000	4.311	0%	-10%	0%	0%	5%	-3%	0%	3.952	20%	790 €
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 221 τμ, 2 επίπεδα, υπόγειο και ισόγειο, αποτελείται από 4 Υ/Δ, (1 Master), 3 Μπάνια, 1 WC, ενιαία σαλοτραπεζαρία και κλειστή κουζίνα. Διαθέτει κήπο 120 τμ, 1 θέση στάθμευσης και αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή € 870.000. Πηγή: Real Best Choice	221	870.000	3.937	1%	-10%	0%	5%	5%	0%	0%	3.945	20%	789 €
Κηφισιά, Πολιτεία	Μεζονέτα 290 τμ, 2 επίπεδα, ισόγειο και Α όροφος, ο ισόγειος χώρος αποτελείται από χώρο υποδοχής, μεγάλο σαλόνι με τζάκι, κουζίνα, wc ενώ ο Α όροφος από 4 Υ/Δ (2 Master), 1 Κουζίνα/ες, 4 Μπάνιο/α, 2 WC. Διαθέτει θέα, πισίνα, 2 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή: € 1.150.000. Πηγή: Plasis Real Estate + Development	290	1.150.000	3.966	2%	-10%	0%	5%	5%	-3%	2%	3.971	20%	794 €
													Σύνολο:	100%	3.981 €
														Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:	4.000 €

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων						Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Επιτρεπόμενη δόμηση	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(τμ)	(€)	(€/τμ δομήσιμο)									
Κηφισιά, Πολιτεία	Οικόπεδο 1.200 τμ, εντός σχεδίου, συντελεστής δόμησης 0,6, με πανοραμική θέα. Ζητούμενη Τιμή: € 1.000.000,00. Πηγή: Thanos Realty	1.200	720	1.000.000	1.389	-5%	-15%	0%	-10%	-5%	0%	959	20,00%	192 €
Κηφισιά, Πολιτεία	Οικόπεδο 2.100 τμ, εντός σχεδίου, συντελεστής δόμησης 0,6, συντελεστής κάλυψης 0,4, πλησίον πλατείας. Ζητούμενη Τιμή: € 2.350.000,00. Πηγή: MAKBEN	2.100	1.260	2.350.000	1.865	-3%	-15%	-10%	-10%	-5%	0%	1.183	20,00%	237 €
Κηφισιά, Πολιτεία	Οικόπεδο 2.716 τμ, εντός σχεδίου, συντελεστής δόμησης 0,6, συντελεστής κάλυψης 0,4. Ζητούμενη Τιμή: € 2.300.000,00. Πηγή: Union Properties	2.716	1.630	2.300.000	1.411	-1%	-15%	0%	-10%	-5%	0%	1.015	20,00%	203 €
Κηφισιά, Κέντρο	Οικόπεδο 1.120 τμ, εντός σχεδίου, γωνιακό, συντελεστή δόμησης 0,6, συντελεστή κάλυψης 0,4. Ζητούμενη Τιμή: € 1.000.000,00. Πηγή: Δανός	1.120	672	1.000.000	1.488	-5%	-15%	0%	-10%	-5%	0%	1.027	20,00%	205 €
Κηφισιά, Κεφαλάρι	Οικόπεδο 2.153 τμ, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, συντελεστής δόμησης 0,6, συντελεστής κάλυψης 0,4, πωλήθηκε προς € 1.800.000,00. Πηγή: Δανός	2.153	1.292	1.800.000	1.393	-3%	0%	-10%	-10%	-5%	0%	1.040	20,00%	208 €
												Σύνολο:	100%	1.045 €
													Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:	1.050 €