ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε

Αθήνα, 23.06.2022
Αρ. Πρωτ.: 2649982

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Χ. Χαραλαμπίδης
Τηλέφωνο : 2103893160

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 2892479, 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: Θέση Κάλαμος, Άγιος Κωνσταντίνος, Δήμος Καμένων Βούρλων], 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 ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Επιτελική Σύνοψη

Ημερομηνία Ανάθεσης	21.10.2021
Ημερομηνία Αυτοψίας	23.03.2021
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	Δύο αδόμητα όμορα αγροτεμάχια, εκτός σχεδίου, άρτια και οικοδομήσιμα επιφάνειας 15.877,94 τμ & 5.526,90τ τμ που βρίσκονται στη θέση Κάλαμος, Αγίου Κωνσταντίνου, στον Δήμο Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας.
Σκοπός Εκτίμησης	Εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
Παραδοχές	– Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. – Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ.). – Το έδαφος και το υπέδαφος των ακινήτων που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση. – Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.
Συνολική Εύλογη Αξία	**632.496,92 €**

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).

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Περιεχόμενα

1. Γενικά Στοιχεία 3
Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης 3
Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης 3
Ημερομηνία της Εκτίμησης 3
Σκοπός της Εκτίμησης 3
Νόμισμα που υιοθετείται 3
Προσκομισθέντα Στοιχεία 3
2. Όροι – Παραδοχές 3
Παραδοχές της Εκτίμησης 5
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς 6
4. Εκτίμηση 10
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 10
Κατάσταση ακινήτου 11
Περιγραφή Περιοχής 11
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 11
Συγκριτικά Στοιχεία 12
Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων 13
Σημαντική Επισήμανση 15
Σχόλια 16
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 17
Φωτογραφίες 18
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 20

1. Γενικά Στοιχεία

Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ)

Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης

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

Ημερομηνία της Εκτίμησης

31.12.2021

Σκοπός της Εκτίμησης

Σκοπός της Εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογη Αξία 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

- e-Κτηματολόγιο: Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος, με αριθμό ΚΗΔ 391461 και ημερομηνία υποβολής 23-10-2019
- e-Κτηματολόγιο: Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος, με αριθμό ΚΗΔ 391172 και ημερομηνία υποβολής 23-11-2019
- Συμβόλαιο Δωρεάς εν ζωή υπ' αριθμ. 1739/04-12-2019, της συμβολαιογράφου Μαρία Γρύλλη.
- Τοπογραφικά Διαγράμματα υπό στοιχείο Α-1 του 09/2019 & Α-1 του 11/2019, του πολιτικού μηχανικού Βασίλειου 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 των ακινήτων.
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 τα υπό εξέταση ακίνητα, 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

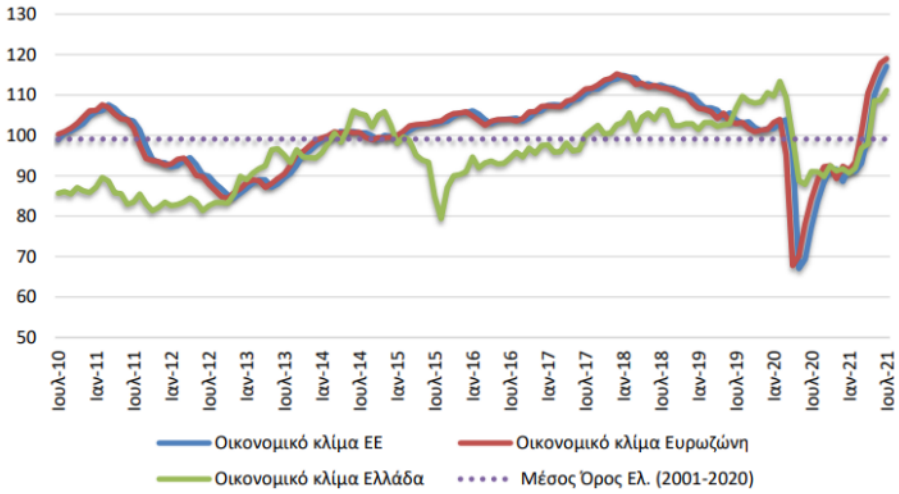
Ελληνική Οικονομία

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

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

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%.

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

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

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

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 δυο όμορα αδόμητα αγροτεμάχια, εκτός σχεδίου, άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 270Δ/1985. Το αγροτεμάχιο με ΚΑΕΚ 460075902011/0/0 έχει συνολική επιφάνεια 15.877,94 τμ και πρόσωπο επί παραλιακής αγροτικής οδού μήκους 54,64 μ. Το έτερο αγροτεμάχιο με ΚΑΕΚ 460075902018/0/0 είναι όμορο προς το άνωθεν περιγραφόμενο έχει συνολική επιφάνεια 5.526,90 τμ και πρόσωπο επί της ίδιας αγροτικής παραλιακής οδού μήκους 66,35 μ.

Οι όροι δόμησης των αγροτεμαχίων, σύμφωνα με τα τοπογραφικά που μας έχουν προσκομιστεί, είναι οι παρακάτω:

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

Συντελεστής Δόμησης	Για Αγροτεμάχια με Ε=4.000 τμ ΣΔ = 200 τμ και Μέγιστη Δόμηση200 τμ Για Αγροτεμάχια με Ε από 4.000 τμ έως 8.000 τμ Δόμηση = 200 τμ +(Ε γηπέδου – 4.000)*0,02 Για Αγροτεμάχια με Ε από 8.000 τμ και άνω Δόμηση = 280τμ +(Ε γηπέδου – 8.000)*0,01 Μέγιστη Δόμηση = 400 τμ
Ύψος	7,50 μ (δυο όροφοι)
Κάλυψη	10%

Κατάσταση ακινήτου

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως πρόκειται για κενά οικόπεδα.

Περιγραφή Περιοχής

Όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω τα υπό εκτίμηση όμορα αγροτεμάχια βρίσκονται στη θέση Κάλαμος, Αγίου Κωνσταντίνου, στον Δήμο Καμένων Βούρλων, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας. Πρόκειται για παραθαλάσσια περιοχή, με επικρατούσα χρήση την οικιστική. Συγκεκριμένα στο σημείο βρίσκονται παραθεριστικές κατοικίες κυρίως παλαιότητας. Τα οικόπεδα βρίσκονται σε απόσταση περίπου 5 χλμ από τον παραθαλάσσιο οικισμό του Αγίου Κωνσταντίνου και σε απόσταση περίπου 2,5 χλμ από τον οικισμό Λόγγο. Ο Άγιος Κωνσταντίνος είναι παραθαλάσσια πόλη και λιμάνι. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 ο Άγιος Κωνσταντίνος έχει 2.471 κατοίκους.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων που περιγράφεται παρακάτω.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων

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 των ακινήτων 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 στα εκτιμώμενα.
- Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων

Συγκριτικά Στοιχεία

Κατόπιν έρευνας που πραγματοποιήσαμε στην γύρω από τα ακίνητα περιοχή, σας παραθέτουμε ορισμένα συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών αγροτεμαχίων:

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Επιφάνεια**	**Τιμή Πώλησης**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης**
		(τμ)	**(€)**	**(€/τμ)**
Άγιος Κωνσταντίνος, Λόγγος	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 9.000,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Λόγγο. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 280.000. Πηγή:Φθιωτική Επενδυτική	9.000	280.000	31
Καμένα Βούρλα, Θρόνιο	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 7.846,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Θρόνιο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 300.000,00. Πηγή: Dontas Real Estate	7.846	300.000	38
Καμένα Βούρλα, Θρόνιο	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 24.400,00 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Θρόνιο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 600.000,00. Πηγή: Dom Real Estate	24.400	600.000	25

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

Άγιος Κωνσταντίνος, Λόγγος	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 13.000,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Λόγγο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 400.000,00. Πηγή: Ζιώγας Επενδύσεις Ακινήτων	13.000	400.000	31
Καμένα Βούρλα	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 16.000,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 600.000,00. Πηγή: ONE Real Estate	16.000	600.000	38

Αγοραία Αξία με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων

Καθώς τα υπό εκτίμηση ακίνητα είναι όμορα και δεν διαφέρουν σημαντικά ως προς τα περισσότερα χαρακτηριστικά τους, όπως θέση, απόσταση από θάλασσα, αρτιότητα και οικοδομησιμότητα, παρά μόνο στο μέγεθος τους και τη μέγιστη δόμηση, προσδιορίσαμε την αγοραία αξία του αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 460075902011 και έπειτα εφαρμόσαμε αναγωγές ως προς το μέγεθος και τους όρους δόμησης, προκειμένου να προσδιορίσουμε την αγοραία αξία του έτερου.

Έτσι λοιπόν, για το Αγροτεμάχιο με ΚΑΕΚ 460075902011 καταλήξαμε σε μονάδα πώλησης ίση με € 28,00 /τμ και για το Αγροτεμάχιο με ΚΑΕΚ 460075902018 καταλήξαμε σε μονάδα πώλησης ίση με € 34,00 / τμ. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο υπολογισμός της αγοραίας τους Αξίας:

ΚΑΕΚ	Επιφάνεια	Αγοραία Αξία /τμ Τυπικού Ακινήτου	Αναγωγή Μεγέθους	Όροι Δόμησης	Αν. Αγοραία Αξία / τμ	Αγοραία Αξία / υπό εκτίμηση	Στρογγ. Αγοραία Αξία / υπό εκτίμηση
460075902011	15.877,94	28,0 €	0%	0%	28 €	444.582,32 €	**444.582 €**
460075902018	5.526,90	-	9%	10%	34 €	187.914,60 €	**187.915 €**

Οι πίνακες αναγωγής των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας ως σύνολο.

ΚΑΕΚ	Εμβαδόν (τμ)	Χρήση	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Στρογγ. Αγοραία Αξία
460075902011	15.877,94	Αδόμητο Γήπεδο	28,0	**444.582,32 €**
460075902018	5.526,90	Αδόμητο Γήπεδο	34,0	**187.914,60 €**
			Συνολική Εύλογη Αξία Ακινήτων (με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων):	**632.496,92 €**

Συνεπώς η Συνολική Αγοραία Αξία ανέρχεται σε **€ 632.496,92.**

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 των ακινήτων βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή τους προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου τα ακίνητα να προσελκύσουν την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση τους, 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








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








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

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ															
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Σχήμα	Όροι Δόμησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης			Πρόσβαση	Τοποθεσία	Άλλο			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ)										
Άγιος Κωνσταντίνος, Λόγγος	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 9.000,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Λόγγο. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 280.000. Πηγή:Φθιωτική Επενδυτική	9.000	280.000	31	-6%	-20%	0%	10%	0%	0%	0%	26	20%	5 €
Καμένα Βούρλα, Θρόνιο	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 7.846,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Θρόνιο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 300.000,00. Πηγή: Dontas Real Estate	7.846	300.000	38	-7%	-20%	0%	10%	0%	0%	0%	31	20%	6 €
Καμένα Βούρλα, Θρόνιο	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 24.400,00 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Θρόνιο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 600.000,00. Πηγή: Dom Real Estate	24.400	600.000	25	8%	-20%	0%	10%	0%	0%	0%	23	20%	5 €
Άγιος Κωνσταντίνος, Λόγγος	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 13.000,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στο Λόγγο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 400.000,00. Πηγή: Ζιώγας Επενδύσεις Ακινήτων	13.000	400.000	31	-3%	-20%	0%	10%	0%	0%	0%	26	20%	5 €
Καμένα Βούρλα	Παραθαλάσσιο Αγροτεμάχιο, επιφάνειας 16.000,00 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο. Ζητούμενη τιμή πώλησης: € 600.000,00. Πηγή: ONE Real Estate	16.000	600.000	38	0%	-20%	0%	10%	0%	0%	0%	33	20%	7 €
												Σύνολο:	100%	28 €
													Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:	28 €