Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.09.08 14:51:10 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,08/09/2023
Αριθ. Πρωτ.:3033420

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.** και αριθμό ΓΕΜΗ **001188801000**.

Την **08/09/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3754611**, η από 01/03/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

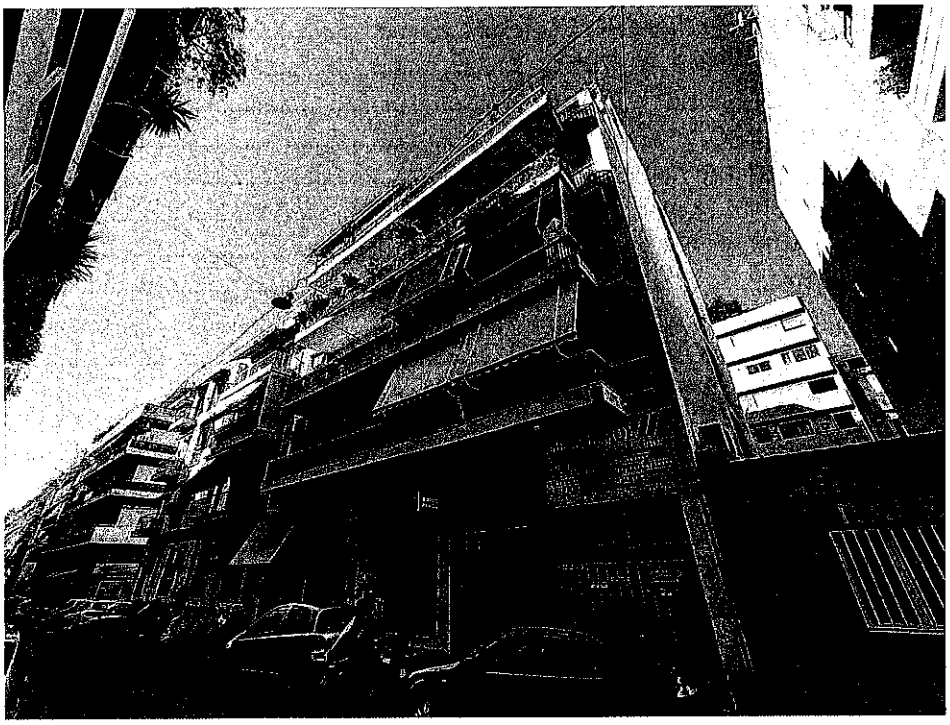
Δανός

ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αρ. Πρωτ. C_016_2023

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Διαμέρισμα τέταρτου ορόφου σε πολυκατοικία κείμενη επί της οδού Αστυδάμαντος αρ. 49, εντός του υπ' αριθμ. 52092 Ο.Τ., στην περιοχή «Παγκράτι», του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθήνας, της Περιφέρειας Αττικής.

Εντολέας:

κα. Αικατερίνη Σταματοπούλου

Ημερομηνία:

Μάρτιος 2023

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

RICS® Regulated by RICS

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περιεχόμενα

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ **4**
ΣΚΟΠΟΣ 4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 4
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 4
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 5
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ 5
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 5
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 5
ΝΟΜΙΣΜΑ 5
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 5
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ 6

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ **6**
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 7

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ **8**
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 8
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 8

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ **9**
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 9
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 12
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ 14

ΕΚΤΙΜΗΣΗ **15**
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 15

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **16**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ **16**
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ 16
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 19

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ **20**

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ **21**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι **22**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ **27**

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αστυδάμαντος αρ. 49, εντός του υπ' αριθμ. 52092 ΟΤ, στην περιοχή του Παγκρατίου, εντός του Δήμου Αθηναίων.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για την με στοιχεία Δ2, ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) τέταρτου ορόφου.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Το υπό εκτίμηση διαμέρισμα έχει επιφάνεια, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας, 114,00 τμ.
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Το ακίνητο βρίσκεται σε οικιστική περιοχή, σε σημείο με εύκολη πρόσβαση. Απέχει περί τα 200 μ από την πλατεία Μεσολογγίου και 850 μ από τον πλησιέστερο σταθμό του μετρό (Ευαγγελισμός).
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων (Comparative Method).
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**450.000 €** **(ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)**

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Προς:

κυρία Κατερίνα Σταματοπούλου

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα και πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της Αγοραίας Αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εκτίμησης είναι η ενημέρωση του εντολέα για την Αγοραία Αξία του ακινήτου.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

15.03.2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, στις 14.03.2023.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η **Αγοραία Αξία**, η οποία ορίζεται σύμφωνα με το VS των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Global Valuation Standards, 2022), ως:

«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».

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου διενεργήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (ISVA).

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας. Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση, τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από την Παναγιώτα Κοντογιάννη, πιστοποιημένη εκτιμήτρια του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE, και ελέγχθηκε από τον Θοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίστηκε στα παρακάτω στοιχεία, που μας παρασχέθηκαν με ευθύνη του εντολέα, ήτοι:

- Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζοντίου Ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. 4.950/09.05.1997 της Συμβολαιογράφου Αθήνας Ελένης Ιωάννου Ζανιά.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Η εκτιμώμενη Αξία δεν περιλαμβάνει Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Οι αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης δεν δικαιούνται να εκχωρήσουν τα δικαιώματά τους – είτε στο σύνολο είτε επιμέρους – σε τρίτα μέρη.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αστυδάμαντος, αρ. 49, στην περιοχή του Παγκρατίου που υπάγεται διοικητικά στην δεύτερη δημοτική κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Το Παγκράτι είναι συνοικία του ανατολικού τμήματος του Δήμου Αθηναίων που εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας σε μικρή απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Γειτνιάζει με το Κολωνάκι, τα Ιλίσια, την Καισαριανή, το Βύρωνα, τον Υμηττό και τον Νέο Κόσμο και ακόμα τον Άγιο Αρτέμιο, τη Γούβα και το Μετς.

Το Παγκράτι εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, ενώ εκτείνεται βόρεια ως το ξενοδοχείο Χίλτον και την Εθνική Πινακοθήκη, ανατολικά ως την οδό Νικηφορίδη και την πλατεία Δεληολάνη και νότια ως το Πρώτο Νεκροταφείο. Σημαντικό εμπορικό κέντρο της περιοχής είναι η οδός Υμηττού.

Η εγγύς του ακινήτου περιοχή είναι πυκνοδομημένη και δεν παρατηρούνται αδόμητα οικόπεδα. Τα κτίρια είναι ως επί το πλείστον τεσσάρων έως έξι ορόφων και επικρατεί η χρήση κατοικίας, με ορισμένα καταστήματα τοπικού ενδιαφέροντος στα ισόγεια των κτηρίων. Στις κεντρικές οδούς, όπως η Λεωφ. Υμηττού, η οδός Ευτυχίδου και η οδός Σπύρου Μερκούρη, συναντώνται μικτές χρήσεις κτηρίων, με ισόγεια καταστήματα και γραφεία ή διαμερίσματα στους ορόφους. Η ποιότητας κατασκευής των κτηρίων είναι καλή και η παλαιότητα τους κυμαίνεται από δέκα έως εξήντα έτη, ενώ οι οικοδομές που έχουν ανεγερθεί την τελευταία δεκαετία στην περιοχή είναι ελάχιστες, κυρίως λόγω της έλλειψης διαθέσιμων οικοπέδων.

Σε απόσταση περίπου 250 μ από το εκτιμώμενο, στην συμβολή των οδών Σπύρου Μερκούρη και Στράβωνος βρίσκεται σχολικό συγκρότημα (1ο δημοτικό σχολείο και 7ο γυμνάσιο Αθηνών) ενώ σε αντίστοιχη απόσταση βρίσκεται η πλατεία Μεσολογγίου.

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη μέσω ιδιωτικού μεταφορικού μέσου ή και λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΑ, ωστόσο δεν εξυπηρετείται άμεσα από κάποιον σταθμό του μετρό, καθώς ο πλησιέστερος σταθμός (αυτός του Ευαγγελισμού) βρίσκεται σε απόσταση περί τα 850 μ. Μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η μεγάλη έλλειψη ελεύθερων θέσεων στάθμευσης καθώς οι περισσότερες παλαιές πολυκατοικίες δεν διαθέτουν υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε σημείο πολύ καλής εμπορικότητας, λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής, περιλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για την υπό στοιχεία Δ2 ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα – του τέταρτου πάνω από το ισόγειο ορόφου μίας πολυκατοικίας που έχει ανεγερθεί επί μεσαίου οικοπέδου κείμενου επί της οδού Αστυδάμαντος αρ. 49, στο Παγκράτι.

Το οικόπεδο έχει επιφάνεια, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας, 418,20 τμ και διαθέτει πρόσωπο ανατολικά με την οδό Αστυδάμαντος μήκους 15,25 μ.

Σύμφωνα με τον ιστότοπο gis.epoleodomia.gov.gr το οικόπεδο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμ. 52092 ΟΤ που περικλείεται από τις οδούς Αστυδάμαντος – Αμάσειας – Εριφύλης και Πρατίνου.

Οι όροι δόμησης του οικοπέδου είναι οι παρακάτω (ΦΕΚ 312 Δ/1978):

- Αρτιότητα κατά κανόνα: Ε 200 τμ, Π 10 μ
- Αρτιότητα κατά παρέκκλιση: Ε 112,5 τμ, Π 6 μ
- ΣΔ 3,6 (Τομέας IV)
- Κάλυψη κατά ΝΟΚ 2012 (60%)
- Ύψος κατά ΝΟΚ 2012

Το οικόπεδο, βάσει του maps.gov.gr, έχει ΚΑΕΚ 050098822007 και εμβαδόν 424,83 τμ.

Λαμβάνοντας υπόψη την εξωτερική κατάσταση της πολυκατοικίας σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η σύσταση των οριζοντίων ιδιοκτησιών πραγματοποιήθηκε το 1972, θεωρούμε ότι η ολοκλήρωση της κατασκευής της πολυκατοικίας πραγματοποιήθηκε το 1972.

Το διαμέρισμα αποτελείται από διάδρομο, καθιστικό με τραπεζαρία, κουζίνα, αποθήκη, WC ξένων, λουτρό και δύο υπνοδωμάτια, έχει επιφάνεια βάσει τίτλου, 114,00 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 65/1000. Το διαμέρισμα έχει ανακαινιστεί πλήρως, σύμφωνα με προφορική ενημέρωση του εντολέα το 2009, και είναι πολύ καλής ποιότητας κατασκευής. Διαθέτει ξύλινα δάπεδα (παρκέ) ενώ στον χώρο της κουζίνας και του λουτρού τα δάπεδα είναι επενδυμένα με μαρμάρινα πλακίδια. Η κουζίνα και οι ντουλάπες είναι σύγχρονες άριστης ποιότητας και τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου βαρέως τύπου με διπλούς υαλοπίνακες. Η πρόσβαση στο διαμέρισμα γίνεται μέσω κοινόχρηστου κλιμακοστασίου με ανελκυστήρα.

Φωτογραφίες του ακινήτου από την αυτοψία παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα. Αντιλαμβανόμαστε ότι το ακίνητο ανήκει στην κυρία Αικατερίνη Σταματοπούλου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας τυχόν δουλείες και περιορισμοί. Η εκτίμηση έχει εκτονηθεί με την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν.

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος του τοπικού πολεοδομικού καθεστώτος. Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του ΙΟΒΕ που δημοσιεύτηκε τον Ιανουάριο του 2023 η ελληνική οικονομία κατέγραψε ιδιαίτερα σημαντική δυναμική μεγέθυνσης, σε συνέχεια και ενός κύκλου διακυμάνσεων που ξεκίνησε με την κρίση της πανδημίας. Ο ρυθμός μεγέθυνσης είχε τάση εξασθένησης κατά τη διάρκεια του έτους, ανάλογα και με την αντίστοιχη βάση σύγκρισης, αλλά με τον ετήσιο ρυθμό να εκτιμάται περί το 5%. Υπήρξε επίσης υψηλή πίεση του πληθωρισμού, που εκτιμάται λίγο κάτω του 10%. Για το έτος που πλέον ξεκίνησε, αναμένεται σημαντική υποχώρηση του ρυθμού μεγέθυνσης, προς το 1,5% ετησίως, εν μέσω επιβράδυνσης της μεγέθυνσης στην ευρωπαϊκή οικονομία. Αναμένεται επίσης σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, όχι όμως ακόμη σε χαμηλά επίπεδα, περί το 4%. Αυτό το γενικό πλαίσιο δημιουργεί μια σειρά επιμέρους προκλήσεων, καθώς η ελληνική οικονομία θα μπορεί και πρέπει να δείξει στοιχεία συνεχιζόμενου δυναμισμού, όχι όμως σε ένα ευνοϊκό ευρύτερο περιβάλλον.

Για την αξιολόγηση της πορείας της οικονομίας βραχυχρόνια, υπάρχουν σημαντικοί θετικοί παράγοντες. Το συσσωρευμένο δυναμικό της ελληνικής οικονομίας είναι μεγαλύτερο από αυτό στις περισσότερες ευρωπαϊκές. Η ανεργία, και γενικότερα η δεξαμενή ανεκμετάλλευτης εργασίας, παραμένει υψηλή, και ακόμη μεγαλύτερο είναι το επενδυτικό κενό. Το Ταμείο Ανάκαμψης και η λοιπή εισροή ευρωπαϊκών πόρων είναι υψηλής σημασίας και μπορούν να κινητοποιήσουν ευρύτερες επενδύσεις. Εξωστρεφείς επιχειρήσεις, κυρίως μεταποιητικές έχουν τοποθετηθεί σε παγκόσμιες αλυσίδες αξίας. Το δημόσιο χρέος, αν και πολύ υψηλό, είναι προς το παρόν λιγότερο εκτεθειμένο στις αυξήσεις των επιτοκίων από ό,τι άλλων οικονομιών.

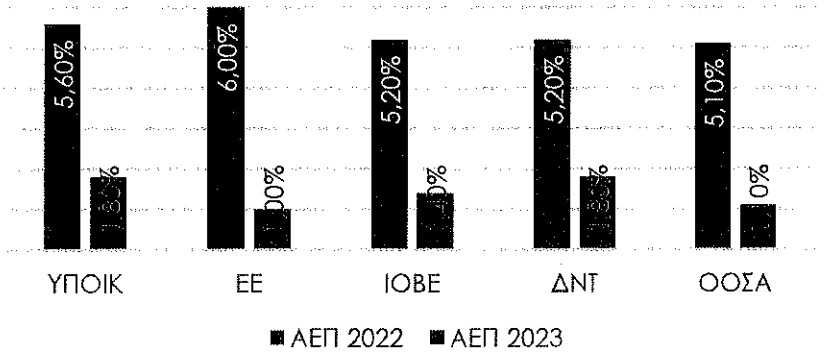
Επίσης στη θετική πλευρά, οι πολιτικές της ευρωζώνης σηματοδοτούν, υπό όρους φυσικά, συνεχιζόμενη στήριξη. Σειρά θεσμικών αλλαγών κατά τη δεκαετή κρίση και πιο πρόσφατα έχουν θετική επίδραση και υπάρχει σημαντικό περιθώριο για μεταρρυθμίσεις που θα δυναμώσουν την οικονομία. Το τραπεζικό σύστημα είναι πλέον περισσότερο ευσταθές και η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας είναι εφικτή προς το τέλος του έτους και θα διευκολύνει τις επενδύσεις. Συνολικά, και ξεκινώντας από χαμηλότερη βάση, η οικονομίας μας μπορεί να τρέξει πιο γρήγορα από τον μέσο όρο της Ευρώπης την επόμενη χρονιά και στη συνέχεια.

Στην αρνητική πλευρά της εκτίμησης για το νέο έτος, η επιβράδυνση της ανάπτυξης στο περιβάλλον, κυρίως στην Ευρώπη, και η συνεχιζόμενη αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες όσο ο πληθωρισμός παραμένει υψηλός, θα επιβαρύνουν δυο κομβικούς πυλώνες για την ανάπτυξη της οικονομίας μας: τις εξαγωγές και τις επενδύσεις. Οι εξαγωγές είχαν πρόσφατα ανοδική τάση, όμως εξαρτώνται από τη χαμηλότερη ζήτηση στο εξωτερικό και από ένα διαχρονικό έλλειμα ανταγωνιστικότητας που εξακολουθεί να υπάρχει. Οι επενδύσεις, από την άλλη μεριά,

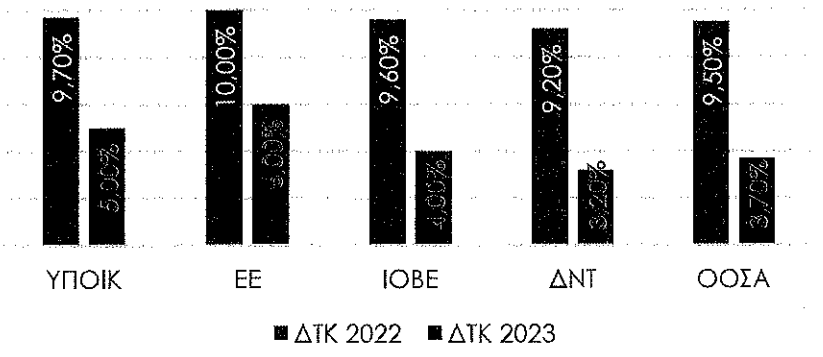
δυσχεραίνονται από την άνοδο των επιτοκίων και την αναμενόμενη επιβράδυνση της μεγέθυνσης. Επίσης, οι εξαγωγές και οι επενδύσεις δεν ευνοούνται από την αβεβαιότητα και την υψηλή μεταβλητότητα του περιβάλλοντος που υπάρχει σήμερα. Οι οικονομικές αποφάσεις τείνουν να γίνονται με αποφυγή της έκθεσης στον κίνδυνο, και άρα πιο εσωστρεφείς και βραχυπρόθεσμες, ακριβώς το αντίθετο από το επιθυμητό. Καθώς και οι δεξαμενές στήριξης της κατανάλωσης εξαντλούνται, αναμένεται θετική μεγέθυνση, αλλά πολύ χαμηλότερη από ό,τι το 2022, ενώ και οι κίνδυνοι είναι μεγαλύτεροι. Παράλληλα, αναδύεται και επίδραση από συστηματικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας. Από τους σημαντικούς δείκτες για την πορεία της, δύο έχουν ξεχωριστή κρισιμότητα: το εμπορικό ισοζύγιο και ο πληθωρισμός. Η οικονομία μας μεγεθύνεται γρηγορότερα από τις περισσότερες ευρωπαϊκές, καθώς, όμως, η κατανάλωση αντιπροσωπεύει ιδιαίτερα μεγάλο μέρος της, η τάση της έχει και ανεπιθύμητες συνέπειες. Στο εξωτερικό ισοζύγιο, κύριο ζήτημα είναι οι εισαγωγές που προκαλεί η μεγέθυνση. Στις εξαγωγές η τάση είναι θετική, με σημαντική αύξηση εξαγωγών προϊόντων τα τελευταία χρόνια, έντονη ανάκαμψη του εισερχόμενου τουρισμού μετά την πανδημία, ακόμη και αξιοσημείωτη κινητικότητα στις πωλήσεις άλλων υπηρεσιών προς το εξωτερικό. Όμως, η αύξηση των εισαγωγών ήταν σημαντικά ισχυρότερη το 2022, οδηγώντας σε επιδείνωση του ισοζυγίου. Σε ονομαστική αξία και χωρίς πετρελαιοειδή, στο διάστημα Ιανουαρίου-Νοεμβρίου, οι εξαγωγές ήταν 22% αυξημένες σε σχέση με ένα έτος πριν, οι εισαγωγές κατά 28%, και το έλλειμμα κατά 36,5%. Με τα πετρελαιοειδή, η επιδείνωση είναι ακόμη μεγαλύτερη, 58,5%.

Στην συνέχεια παρατίθενται τρία διαγράμματα που συνοψίζουν τις προβλέψεις διαφόρων φορέων και οργανισμών σχετικά με τα μακροοικονομικά μεγέθη του ΑΕΠ, της ΔΤΚ και της ανεργίας για την Ελλάδα κατά τα έτη 2022 και 2023.

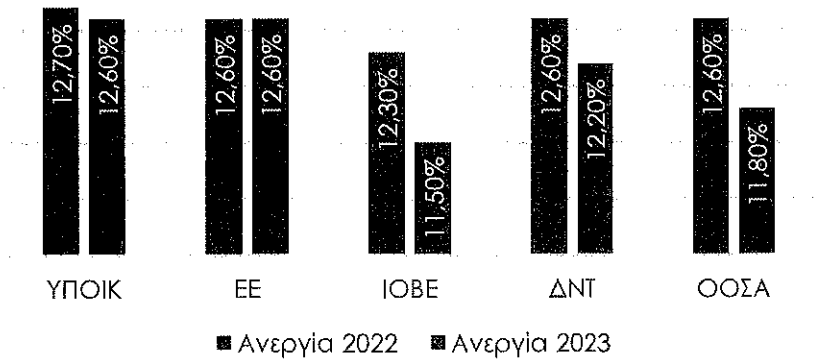
Σύγκριση προβλέψεων για το ΑΕΠ για τα έτη 2022 - 2023
(ετήσιες % μεταβολές)



Σύγκριση προβλέψεων για την μεταβολή του ΔΤΚ για τα
έτη 2022 - 2023



Σύγκριση προβλέψεων για την μεταβολή της Ανεργίας
για τα έτη 2022 - 2023



ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ενεργειακή κρίση διαμορφώνει συνθήκες αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων, κυρίως λόγω των αυξανόμενων επιτοκίων και του έντονου πληθωρισμού που έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση και του κόστους κατασκευής.

Οι προβλέψεις για το επόμενο έτος είναι ιδιαίτερα δύσκολες δεδομένου ότι κανείς δεν είναι σε θέση να γνωρίζει αν και πότε θα σταματήσει ο πόλεμος καθώς και πότε θα αρθούν οι συνέπειες του. Ωστόσο θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα βρίσκεται σε διαφορετική φάση του κύκλου της αγοράς σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, όπου η ύφεση αναμένεται άμεσα.

Η αύξηση των επιτοκίων, η οποία δεν αναμένεται να είναι βραχυπρόθεσμη, πιθανότατα θα αυξήσει το χάσμα μεταξύ ποιοτικών ακινήτων και ακινήτων δεύτερης ταχύτητας. Επίσης το συνολικό λειτουργικό κόστος των κτηρίων θα διαδραματίσει σημαντικότερο ρόλο στην διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων και επομένως αναμένεται ότι τα «πράσινα» κτήρια που διαθέτουν περιβαλλοντική πιστοποίηση (LEED, BREAM κλπ.) θα παραμείνουν ελκυστικά για τους επενδυτές.

Στην παρούσα φάση η ζήτηση επικεντρώνεται σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, ιδιαίτερα στους κλάδους των γραφείων, των logistics αλλά και των κατοικιών.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες μεταβιβάσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση ή και κτηρίων γραφείων που χρήζουν ολικής ανακατασκευής. Ωστόσο το απόθεμα νέων σύγχρονων χώρων γραφείων αναμένεται να αυξηθεί με αργό ρυθμό στο άμεσο μέλλον κυρίως λόγω της σπανιότητας κατάλληλων οικοπέδων και ευκαιριών ανάπλασης στην ευρύτερη Αθήνα.

Ο ρυθμός των μισθωτικών συναλλαγών έχει επιβραδυνθεί κατά τα τελευταία τρίμηνα λόγω της αβεβαιότητας που προκαλεί η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία αλλά και η έλλειψη κατάλληλου προϊόντος. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας έχουν καταγραφεί μισθώματα υψηλότερα από € 26 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα κυμαίνονται πέριξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα**, έχουν επανέλθει στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας κατά την οποία είχε ανασταλεί σε μεγάλο βαθμό η λειτουργία τους. Η επάνοδος του τουρισμού και η αύξηση των ταξιδιωτών από το εξωτερικό έχει ενισχύσει τις λιανικές πωλήσεις ωστόσο οι πληθωριστικές πιέσεις και η ενεργειακή κρίση έχουν επιδεινώσει τις προσδοκίες για το επόμενο έτος.

Οι τιμές των ενοικίων για τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2022 είχαν αυξητικές τάσεις και στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 130 έως € 260 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει

σταθερές. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος ήταν ο μοναδικός που δεν είχε επηρεαστεί 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% - 7,25%

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος 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 7,00 – 7,25% και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,00 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα αναμένεται να προσεγγίσουν τα 19 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3. Με βάση αυτό ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές. Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό 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.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Δύο ακόμα κλάδοι της αγοράς με σημαντική δυναμική είναι αυτοί των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι 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 εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί την μεγαλύτερη αστική ανάπλαση που πραγματοποιείται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες, όσον αφορά τόσο τις κατοικίες όσο και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων, 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 μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Όπως αναφέρθηκε, το ακίνητο εντοπίζεται επί της οδού Αστυδάμαντος αρ. 49, πλησίον της πλατείας Μεσολογγίου, στο Παγκράτι. Βρίσκεται σε πυκνοκατοικημένη περιοχή, πλησίον της αγοράς και διαθέτει με εύκολη πρόσβαση.

Κατά την τελευταία τριετία, η ζήτηση για κατοικίες στην περιοχή του Παγκρατίου έχει αυξηθεί σημαντικά, όχι μόνο από Έλληνες αλλά και από ξένους, που αναζητούν στην περιοχή διαμερίσματα είτε για ιδιοκατοίκηση ή ακόμη και για επενδυτικούς σκοπούς. Η εγγύτητα της περιοχής με το κέντρο της Αθήνας και η άμεση πρόσβαση σε σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος αποτελεί ένα βασικό πλεονέκτημα της περιοχής. Αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης και της μικρής σχετικά προσφοράς είναι οι τιμές πώλησης και μίσθωσης να αυξάνονται σημαντικά και να έχουν επανέλθει ή και ξεπεράσει τα προ οικονομικής κρίσης επίπεδα, ιδιαίτερα όσον αφορά νεόδμητα ή ανακαινισμένα διαμερίσματα.

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην ευρύτερη περιοχή διαπιστώθηκε ότι οι τιμές πώλησης διαμερισμάτων παλαιότητας στα οποία έχει πραγματοποιηθεί ανακαίνιση κυμαίνονται από 3.000 έως 4.200 €/τμ, ανάλογα με την ακριβή τους θέση, την ποιότητα κατασκευής, τον όροφο και τις πρόσθετες παροχές (πάρκινκ, αποθήκη) που τυχόν διαθέτουν.

Το περιθώριο διαπραγμάτευσης κυμαίνεται από 3% έως 10%.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- 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 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.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί λαμβάνοντας ως παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν 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.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην έρευνα αγοράς του εκάστοτε ακινήτου. Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης/ προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Στον πίνακα αναγωγής που περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος**: Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι σε αρκετές περιπτώσεις μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής**: Οι πράξεις πώλησης ή μίσθωσης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 5% - 10% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης**: Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
  - **Προσβασιμότητα**: Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
  - **Θέση / Θέα**: Η καλή προβολή (πχ γωνιακό / διαμπερές) και η καλή θέα που διαθέτει ένα ακίνητο αποτελούν θετικό παράγοντα για την εμπορευσιμότητά του.

- **Πρόσθετες παροχές**: Η ύπαρξη πρόσθετων παροχών που συνοδεύουν τα διαμερίσματα (πχ πάρκινκ, αποθήκη κλπ) αποτελούν παράγοντα που αυξάνει την τιμή μονάδας πώλησης.
- **Ποιότητα Κατασκευής:** Η ποιότητα κατασκευής για τις κατοικίες αποτελεί παράγοντα που επηρεάζει σημαντικά την τιμή μονάδας πώλησης.
- **Κατάσταση Συντήρησης & Παλαιότητα:** Η κατάσταση συντήρησης και η παλαιότητα του διαμερίσματος αποτελεί επίσης βασικό παράγοντα διαμόρφωσης της τιμής του.

Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή πώλησης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης.

Για την εφαρμογή της μεθόδου ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων από την εγγύς του ακινήτου περιοχή:

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Διαμερισμάτων					
Α/Α	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Πώλησης (/τμ)
1	Ιλίσια, οδός Άλκμανος	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 250 τμ, κατασκευή '79, ανακαινισμένο, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Τιμή Πώλησης € 750.000. Πηγή: Δανός	250	750.000 €	3.000 €
2	Ιλίσια, οδός Ηριδανού	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 75 τμ, κατασκευή '70, ανακαινισμένο, πολύ καλή κατάσταση. Τιμή Πώλησης € 250.000. Πηγή: Δανός	75	250.000 €	3.333 €
3	Παγκράτι Πλατεία Μεσολογγίου	Διαμέρισμα 4ου ορόφου, 61 τμ, κατασκευή '72, πλήρως ανακαινισμένο, δύο υπνοδωμάτια, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, κουφώματα αλουμινίου. Ζητούμενη Τιμή € 260.000. Πηγή: Plasis Real Estate + Development	61	260.000 €	4.262 €

4	Παγκράτι Κέντρο Παγκρατίου	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 73 τμ, κατασκευής '70, γωνιακό, πλήρως ανακαινισμένο, με δύο υπνοδωμάτια, ηλιακός, μεγάλη βεράντα. Ζητούμενη Τιμή € 278.000. Πηγή: Theogenis Real Estate	73	278.000 €	3.808 €
5	Παγκράτι Πλατεία Προσκόπων	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 165 τμ, κατασκευή '70, ανακαίνιση '90, με τζάκι, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας . Ζητούμενη Τιμή € 650.000. Πηγή: Trueland Real Estate	165	650.000 €	3.939 €
6	Παγκράτι Κέντρο Παγκρατίου	Διαμέρισμα 4ου ορόφου, 78 τμ, κατασκευής '74, πλήρως ανακαινισμένο το '22, με τρία υπνοδωμάτια, κουφώματα αλουμινίου, ηλιακός, αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή € 310.000. Πηγή: Thesis Hellas	78	310.000 €	3.974 €

Με βάση τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία, έπειτα από τις κατάλληλες προσαρμογές και τις σταθμίσεις τους, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για το υπό εκτίμηση διαμέρισμα, ίση με **€ 3.950 /τμ.**

Στην συνέχεια παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων:

Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Αγοραία Αξία (/τμ)	Αγοραία Αξία
Διαμέρισμα Δ2	114,00	3.950 €	450.300 €
Σύνολο:			450.300 €
Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο)			**450.000 €**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS, εκτιμάται σε **€ 450.000 (Τετρακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ).**

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Η ρωσική στρατιωτική δράση ξεκίνησε στην Ουκρανία στις 24 Φεβρουαρίου 2022. Οι παγκόσμιες χρηματιστηριακές αγορές επηρεάστηκαν άμεσα και παραμένουν ασταθείς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, καθώς επίσης υπήρξαν σημαντικές συνέπειες για την αγορά ενέργειας με ανησυχίες για τις αυξημένες τιμές και τις μελλοντικές προμήθειες, καθώς και τις επιπτώσεις στις παγκόσμιες αγορές, ιδίως στην Ευρώπη. Σοβαρές οικονομικές κυρώσεις έχουν επιβληθεί κατά της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Γενικότερα επικρατεί ανησυχία σχετικά με την διάρκεια του πολέμου και την πιθανότητα γενίκευσης του.

Ο αντίκτυπος στις αγορές ακινήτων σε χώρες γύρω από την άμεση περιοχή της σύγκρουσης δεν είναι ακόμη σαφής και κατά την ημερομηνία αποτίμησης υπάρχουν ελάχιστα στοιχεία ότι η δραστηριότητα των συναλλαγών έχει σταματήσει ή το συναίσθημα των συμμετεχόντων στην αγορά έχει αλλάξει, ως αποτέλεσμα της σύγκρουσης. Ωστόσο, υπάρχει μεγαλύτερος από το συνηθισμένο κίνδυνος να επηρεαστούν οι αγορές και η κατάσταση θα μπορούσε να αλλάξει γρήγορα ανάλογα με την εξέλιξη του πολέμου.

Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν αρκετά στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι εκτιμήσεις μας. Αντίστοιχα, και προς αποφυγή αμφιβολιών, η αποτίμησή μας δεν υπόκειται σε «ουσιώδη αβεβαιότητα αποτίμησης» (material valuation uncertainty), όπως ορίζεται από το VPS 3 και το VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards.

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα περιλήφθηκε για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να δοθεί περαιτέρω πληροφόρηση σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς κάτω από το οποίο συντάχθηκε η παρούσα εκτίμηση. Αναγνωρίζοντας την πιθανότητα ταχείας μεταβολής των συνθηκών της αγοράς ανάλογα με τις εξελίξεις στον πόλεμο της Ουκρανίας, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση μπορεί να χρειάζεται να επανεξετάζεται σε πιο τακτική βάση.

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, που θα ήταν 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 67 267 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

Παναγιώτα Κοντογιάννη,
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια
Τμήμα Μελετών & Εκτιμήσεων
Γραφείου Αθήνας

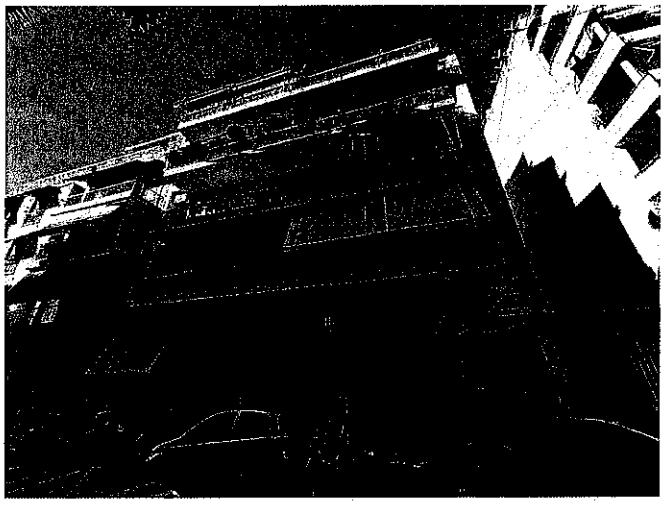
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 267 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

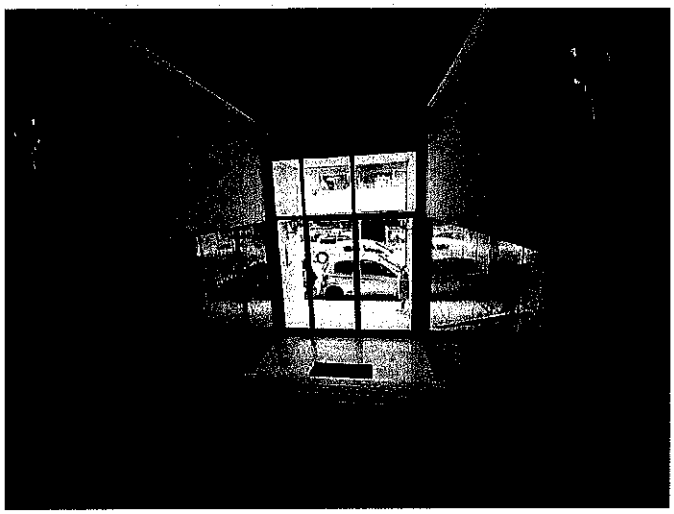
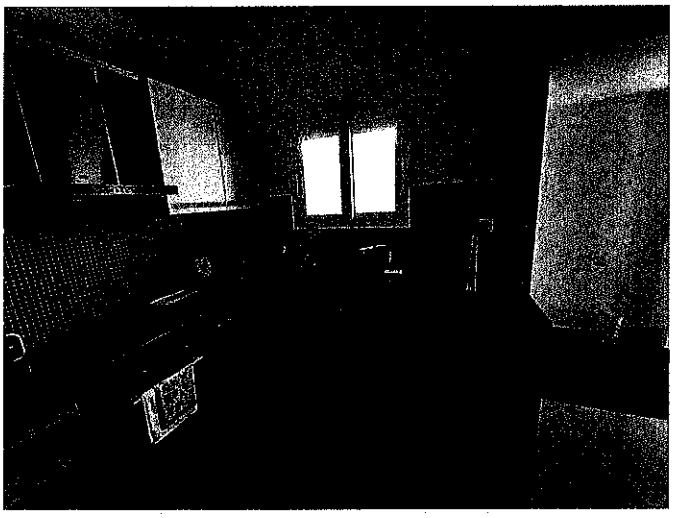
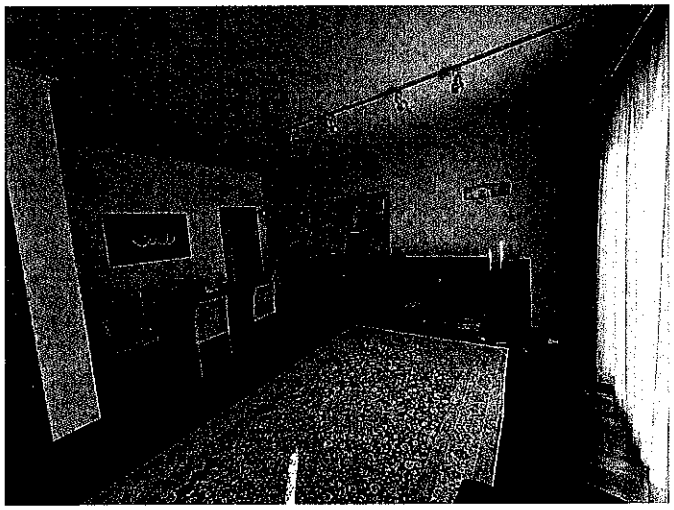
Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

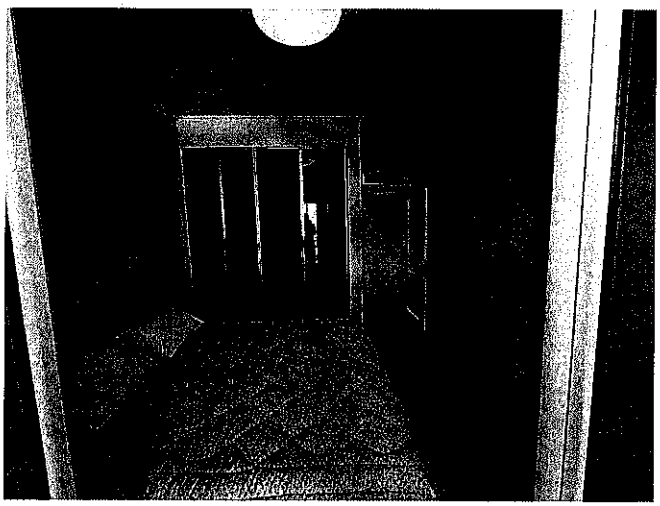
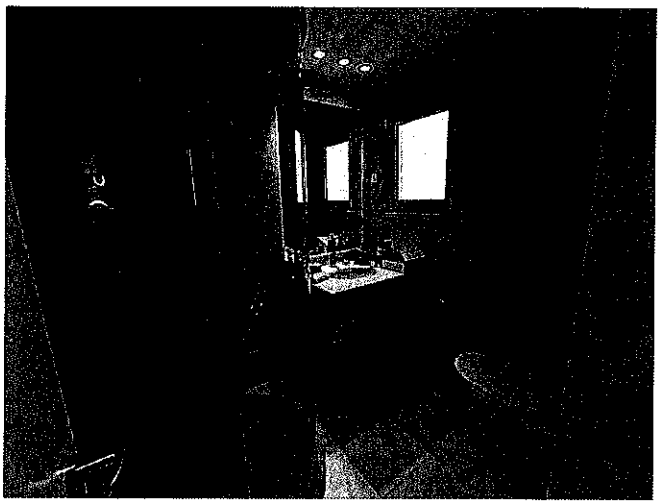
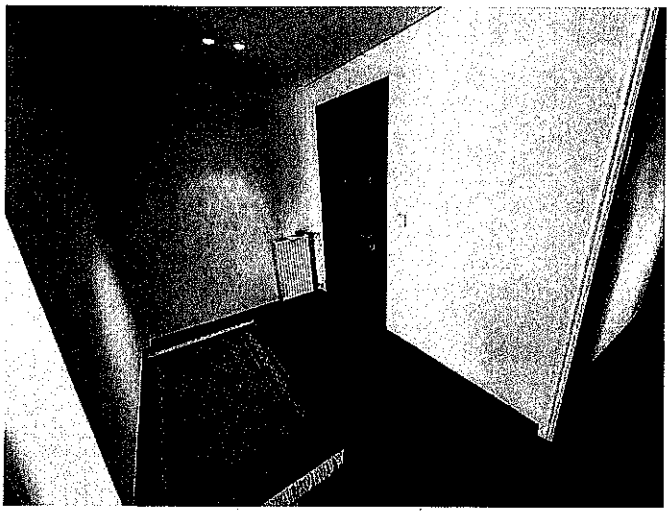
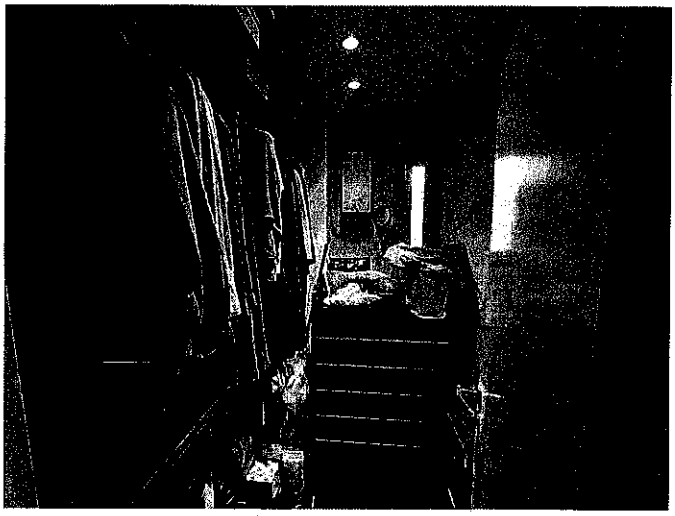
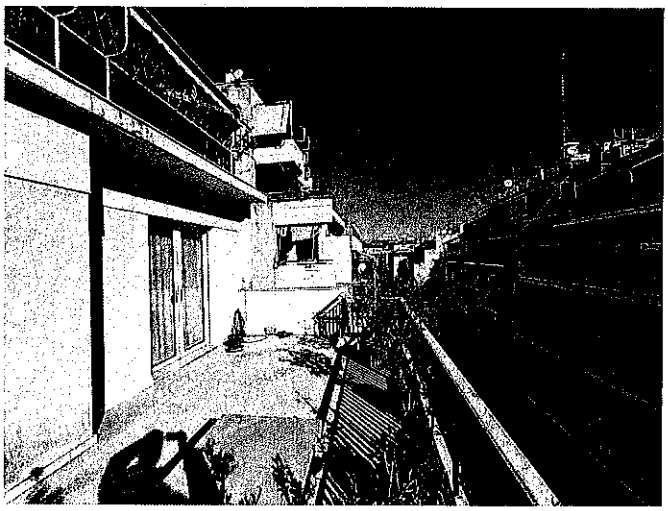
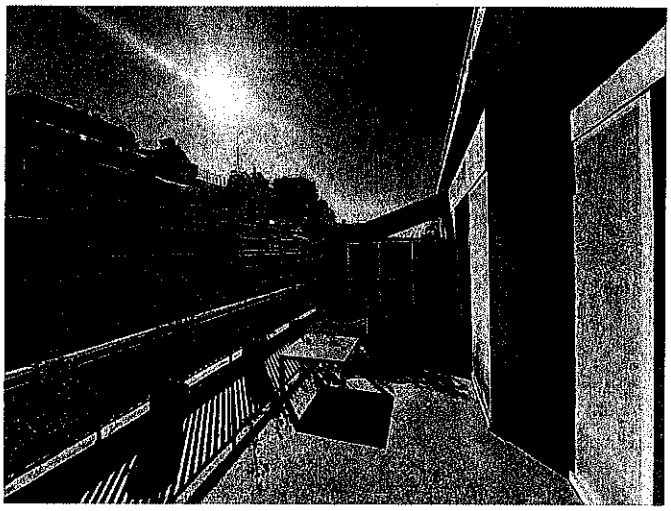


Πηγή: Google Earth

Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων Διαμερισμάτων

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Διαμερισμάτων						Αναγωγές										Αξίες			
Α/Α	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Πώλησης (/τμ)	Τύπος Συγκριτικού	Πράξη / Ζητούμενη	Μέγεθος	Τοποθεσία	Πρόσβαση	Θέση (πλατεία, όροφος κλπ.) - Θέα	Πρόσθετες παροχές (ρυάθμ., αποθήκη κλπ.)	Ποιότητα Κατασκευής	Κατάσταση Συντήρησης	Παλαιότητα	Συνολική Αναγωγή	Ανηγμένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
1	Ιλίσια, οδός Αλκμανος	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 250 τμ, κατασκευή '79, ανακαινισμένο, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Τιμή Πώλησης € 750.000. Πηγή: Δανός	250	750.000 €	3.000 €	Πράξη	1,00	1,07	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,97	1,20	3.599 €	17%	600 €
2	Ιλίσια, οδός Ηρώδου	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 75 τμ, κατασκευή '70, ανακαινισμένο, πολύ καλή κατάσταση. Τιμή Πώλησης € 250.000. Πηγή: Δανός	75	250.000 €	3.333 €	Πράξη	1,00	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,09	1,18	3.940 €	17%	657 €
3	Παγκράτι Πλατεία Μεσολογγίου	Διαμέρισμα 4ου ορόφου, 61 τμ, κατασκευή '72, πλήρως ανακαινισμένο, δύο υπνοδωμάτια, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, κουφώματα αλουμινίου. Ζητούμενη Τιμή € 260.000. Πηγή: Plasis Real Estate + Development	61	260.000 €	4.262 €	Ζητούμενη Τιμή	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	3.942 €	17%	657 €
4	Παγκράτι Κέντρο Παγκρατίου	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 73 τμ, κατασκευής '70, γωνιακό, πλήρως ανακαινισμένο, με δύο υπνοδωμάτια, ηλιακός, μεγάλη βεράντα. Ζητούμενη Τιμή € 278.000. Πηγή: Theogenis Real Estate	73	278.000 €	3.808 €	Ζητούμενη Τιμή	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,02	1,04	3.965 €	17%	661 €
5	Παγκράτι Πλατεία Προσκόπων	Διαμέρισμα 5ου ορόφου, 165 τμ, κατασκευή '70, ανακαίνιση '90, με τζάκι, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας Ζητούμενη Τιμή € 650.000. Πηγή: Trueland Real Estate	165	650.000 €	3.939 €	Ζητούμενη Τιμή	0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,06	1,09	4.277 €	17%	713 €
6	Παγκράτι Κέντρο Παγκρατίου	Διαμέρισμα 6ου ορόφου, 78 τμ, κατασκευής '74, πλήρως ανακαινισμένο το '22, με τρία υπνοδωμάτια, κουφώματα αλουμινίου, ηλιακός, αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή € 310.000. Πηγή: Thesis Hellas	78	310.000 €	3.974 €	Ζητούμενη Τιμή	0,95	0,98	1,10	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,97	0,98	3.878 €	17%	646 €
																	Σύνολο:	100%	3.933 €
																	Στρογγυλοποιημένη Τιμή Πώλησης, ανά τμ:		3.950 €