Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.08.06 14:02:50 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: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,06/08/2024
Αριθ. Πρωτ.:3339897

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **4 ΑΛΦΑ Κ (4 ALPHA K) Κτηματική, Κατασκευαστική, Τουριστική, Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **4 ΑΛΦΑ Κ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **008741901000**.

Την **06/08/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4355112**, η από 14/03/2024 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.

Έκθεση Εκτίμησης
Περιουσιακών Στοιχείων

Αθανασιος Αθανασιαδης

Προσδιορισμος Αγοραιας Αξιας Περιουσιακων Στοιχειων

Μαρτιος 2024

F.V.A.T. Advisory S.A.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Πετμεζά 14, 17 143 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλ: (+30) 210 6526610 e-mail: info@fvat.gr

Κύριο **Αθανάσιο Αθανασιάδη**
4 ΑΛΦΑ Κ ΑΕ Κτηματική Κατασκευαστική
Λέλας Καραγιάννη 23,
ΤΚ 112 52 Αθήνα

Κοιν.:
Λογιστική Εταιρεία Καλλιθέας
Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 309 Καλλιθέα ΤΚ 17674
Τηλ. 210 9410738 210 9571817-8 φαξ 210 9515172
Email: info@ptax.gr

Θέμα: **Έκθεση Εκτίμησης Περιουσιακών Στοιχείων** Αθήνα, 14 Μαρτίου 2024

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς την εταιρεία μας, η FVAT Advisory Α.Ε ολοκλήρωσε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μας υποδείξατε. Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, η εταιρεία μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") ιδιοκτησίας του φυσικού προσώπου κύριου Αθανάσιου Αθανασιάδη, εφεξής καλούμενου, για λόγους συντομίας, «Πελάτης». Τα υπό διερεύνηση ακίνητα αναφέρονται σε:

1. Οριζόντια ιδιοκτησία Α2 – διαμέρισμα 1ου ορόφου του κτηρίου ΙΙ επιφανείας 149,00τ.μ. με χώρο βοηθητικής χρήσης επιφανείας 13,40τ.μ.,
   1.1. Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΠ4 - αποθήκη του υπογείου του κτηρίου ΙΙΙ επιφανείας 12,00τ.μ.,
   1.2. Οριζόντια ιδιοκτησία ΧΣ10 – χώρο στάθμευσης του κτηρίου ΙΙ επιφανείας 14,00τ.μ.,
   Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες βρίσκονται σε πολυκατοικία κείμενη επί της οδού Ιωνίας και Σαρανταπόρου 77 στην θέση «Κοκκιναρά» στον Δήμο Κηφισιάς,
2. Οριζόντια ιδιοκτησία Β4 - διαμέρισμα επιφανείας 75,00τ.μ. του 2ου ορόφου κείμενο επί της οδού Ιουλιανού 72-76 α.β. στην θέση «Αγία Βρύση» του Δήμου Αθηναίων,
3. Οριζόντια ιδιοκτησία Γ3 - διαμέρισμα επιφανείας 51,00τ.μ. του 3ου ορόφου κείμενο επί της οδού Ιουλιανού 72-76 α.β. στην θέση «Αγία Βρύση» του Δήμου Αθηναίων,
4. Οριζόντια ιδιοκτησία ΕΜ2 διαμέρισμα υπογείου ορόφου, επιφανείας 65,00τ.μ. πολυκατοικίας κείμενης επί της οδού Λέλας Καραγιάννη 23 του Δήμου Αθηναίων,
5. Οριζόντια ιδιοκτησία Υ-5 διαμέρισμα υπογείου επιφανείας 46,00τ.μ. της πτέρυγας Β πολυκατοικίας κείμενης επί της Λεωφόρου Κηφισίας 129 – 131 του Δήμου Αθηναίων,
6. Οριζόντια ιδιοκτησία ΔΒ1 διαμέρισμα 2ου ορόφου επιφανείας 24,20τ.μ. πολυκατοικίας κείμενης στην συνοικία «Νεάπολη» επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 46 & Διδότου του Δήμου Αθηναίων,
7. Οριζόντια ιδιοκτησία υπ' αριθμόν 3 διαμέρισμα ισογείου ορόφου επιφανείας 48,00τ.μ. πολυκατοικίας κείμενης επί της οδού Τανταλίδη 5 στην θέση "Στρατίκι" του Δήμου Νέας Σμύρνης.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας και την Πρόταση – Προσφορά που σας υποβλήθηκε, το αντικείμενο του Συμβούλου – Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της **Αγοραίας Αξίας ("Market Value")** των ιδιοκτησιών που μας υποδείχτηκαν, με ημερομηνία αναφοράς την **11η Μαρτίου 2024**. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Αγοραία Αξία των περιουσιακών στοιχείων **«Ως Έχουν και Ευρίσκονται»**, κατά την υφιστάμενη κατάστασή τους **("As Is" basis)**, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ο σκοπός της παρούσας Συνοπτικής Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών προς αξιολόγηση και θα αξιοποιηθεί από τον ιδιώτη κύριο Αθανάσιο Αθανασιάδη, τους εντεταλμένους του Συμβούλους και την Λογιστική Εταιρεία Καλλιθέας, για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό στα πλαίσια αξιολόγησης και αξιοποίησης των ιδιοκτησιών, καθώς και στα πλαίσια εισφοράς των ανωτέρω ιδιοκτησιών σε νομικό πρόσωπο. Επιπροσθέτως, η παρούσα Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί για:

- ✓ Εισφορά σε σύσταση Εταιρείας,
- ✓ Αύξηση κεφαλαίου συσταθείσας Εταιρείας.

Όπως έχει αρχικά συμφωνηθεί, ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίστηκε η ημερομηνία **11η Μαρτίου 2024.**

Τα υπό αξιολόγηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν τις οριζόντιες - ανεξάρτητες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες σε καθεστώς πλήρους κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια πάγια. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των "Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων", οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης. Η μελέτη αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που προσδιορίσθηκαν. Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της αξίας, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards) και οι επιταγές του RICS (the “Royal Institution of Chartered Surveyors”).

Η FVAT Advisory A.E. δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεσή μας.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η **Αγοραία Αξία** των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά ως κατωτέρω:

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Ιωνίας & Σαρανταπόρου 77, Θέση " Κοκκιναρά", Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Διαμέρισμα (Α-2)	1ος Όροφος	2.319,47	60,000	162,40	€367.816
	Αποθήκη (ΥΠ-4)	Υπόγειο		3,000	12,34	
	Θέση Στάθμευσης (ΧΣ-10)	Υπόγειο		3,000	14,00	
		Σύνολα	**2.319,47**	**66,00**	**162,40**	**€ 368.000**

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Ιουλιανού 72-74 Αχαρνών, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Β-4	2ος όροφος	601,70	20,300	75,00	€81.821
	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ-3	3ος όροφος		13,500	51,00	€57.814
		Σύνολα	**601,70**	**33,80**		**€ 140.000**

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Λέλας Καραγιάννης 23, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΕΜ-2)	Υπόγειο	641,46	1,130	55,00	€67.324
		Σύνολα	**641,46**	**1,13**		**€ 67.000**

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Λεωφ. Κηφισίας 129-131, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υ-5, "Πτέρυγας Β"	Υπόγειο	2.227,98	11,000	46,00	€56.170
		Σύνολα	**2.227,98**	**11,00**		**€ 56.000**

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Χαριλάου Τρικούπη 46 & Διδότου, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΔΒ-1)	2ος	136,99	31,07	24,20	€42.340
		Σύνολα	**136,99**	**31,07**		**€ 42.000**

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Τανταλίδη 5, Δήμος Νέας Σμύρνης, ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ι-3)	Ισόγειο	239,47	11,000	48,00	€65.152
		Σύνολα	**239,47**	**11,00**		**€ 65.152**

Η ανωτέρω ιδιοκτησίες κατέχονται από τον Πελάτη για ιδιόχρηση, για επενδυτικούς σκοπούς ή και για ανάπτυξη. Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, εξειδικευμένα στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας μας:

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση – αυτοψία στις ιδιοκτησίες,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από τον Πελάτη και τους εντεταλμένους του Συμβούλους,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίσθηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των ιδιοκτησιών,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς αφενός για πωλήσεις και μισθώσεις παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις προσδιορισθείσες αξίες.

Οι προσδιορισθείσες αξίες που παρουσιάζονται βασίζονται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, καθώς και ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι. Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή τους στην βέλτιστη χρήση τους.
- ➔ Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιεσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμίαντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- ➔ Τα επιμετρικά στοιχεία (επιφάνειες ιδιοκτησιών, οικοπέδων, ποσοστά συνιδιοκτησίας κ.ά.) λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη και τους εντεταλμένους της Συμβούλους. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής και αληθής.
- ➔ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόρων που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- ➔ Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή.
- ➔ Δεν έχει ληφθεί υπ' όψη καμία αποζημίωση για δαπάνες σχετιζόμενες με την πραγματοποίηση δικαιοπραξίας.

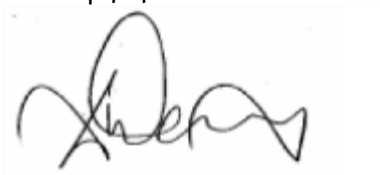
- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας δεν περιλαμβάνονται, τα μηχανήματα, τα έπιπλα, ο λοιπός εξοπλισμός και λοιπά πάγια των ιδιοκτησιών.

Επισημαίνουμε ότι, διατηρούμε το δικαίωμα να διαφοροποιήσουμε τα πορίσματά μας στην περίπτωση που οι ανωτέρω παραδοχές διαφοροποιηθούν, καθώς και εάν γίνουμε κοινωνοί πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην αξία των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε και υπόκειται, σε συμφωνία με τις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και τα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται και δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.

Παρακαλούμε όπως μελετήσετε την έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί, ως επίσης τα παραρτήματα και προσαρτήματά της. Είναι μεγάλη μας ευχαρίστηση να σας βοηθήσουμε σε αυτήν την εργασία. Για οποιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις ή κατά την περίπτωση που η FVAT ADVISORY A.E. μπορεί να σας παρέχει οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με εκτίμηση



Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Πραγματογνώμονας - Εκτιμητής

Ομάδα έργου:
Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Βασίλης Ζαγοραίος BBA, Valuation Analyst

Περιεχόμενα

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 8
1. Εισαγωγή 10
2. Ανάθεση Έργου 10
3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης 10
4. Λειτουργία της Εκτίμησης 10
5. Προσδιορισθείσα Αξία 10
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης 10
7.1 Εισαγωγή 10
7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 11
7.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) 11
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization 12
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF) 12
7.4 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης 13
7.5 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 13
7.6 Εναρμόνιση Αξιών 14
8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 15
8.1 Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας 15
8.2 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 18
9. Εκτίμηση Ιδιοκτησιών 22
9.1 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Ιωνίας και Σαρανταπόρου 77, Δήμος Κηφισιάς 22
Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 22
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας. 23
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 24
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 24
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων 24
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου 28
Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας 34
9.2 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες επί της Οδού Ιουλιανού 72,74,76 α-β, Αθήνα 35
Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 35
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας. 36
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 37
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 37
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων 38
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου 42
Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας 49
9.3 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Λέλας Καραγιάννη 23, Αθήνα 50
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας. 50
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 51
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 51
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων 51
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου 55
Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας 60
9.4 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Λ. Κηφισίας 129 & 131, Αθήνα 61
Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 61
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας. 61
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 62
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 62
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων 62
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου 66
Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας 71
9.5 Οριζόντια Ιδιοκτησία στην Συμβολή των οδών Χαριλάου Τρικούπη 46 & Διδότου, Αθήνα 72
Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 72
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας. 72
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 73
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 73
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων 74
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου 77
Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας 83
9.6 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Τανταλίδη 5, Νέα Σμύρνη 84
Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 84

Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας. 84
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 85
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 85
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων 85
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Ιωνίας και Σαρανταπόρου 77, Δήμος Κηφισιάς) 90
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας 2ου Ορόφου (Ιουλιανού 72-76 α.β., Δήμος Αθηναίων) 91
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας 3ου Ορόφου (Ιουλιανού 72-76 α.β., Δήμος Αθηναίων) 92
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Λέλας Καραγιάννη 23, Δήμος Αθηναίων) 93
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Χαριλάου Τρικούπη 46 και Διδότου, Δήμος Αθηναίων) 94
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Τανταλίδη 5, Δήμος Νέας Σμύρνης) 95
Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι 97
Αποποίηση Ευθυνών 99

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

1. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.

3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.

5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

8. Αντιλαμβανόμεθα ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη για τον σκοπό που ανωτέρω περιγράφετε. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεση της εταιρείας μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν από μόνα τους μια συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια.

Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765). Η Εταιρεία, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

Ανεξαρτησία	Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.
Εντιμότητα	Αντιπροσωπεύονται τα νόμιμα και ηθικά συμφέροντα του Εντολέα στον μέγιστο βαθμό με βάση τις δυνατότητες και τα υψηλά πρότυπα της επαγγελματικής συμπεριφοράς.
Επάρκεια	Επιβεβαιώνουμε την επαγγελματική μας επάρκεια για την ανάληψη του παρόντος Έργου.
Κώδικας Δεοντολογίας	Υπάρχει συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς των φορέων από τους οποίους είμαστε πιστοποιημένοι, καθώς και από τον κώδικα δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).
Εμπιστευτικότητα	Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς, ή που θα αναπτυχθούν κατά την διάρκεια της ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.
Αποζημίωση	Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

1. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου από τον Πελάτη, ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης των περιουσιακών στοιχείων, ως αυτά μας υποδείχθηκαν. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση των υπό αξιολόγηση ιδιοκτησιών.

Η μελέτη εκτίμησης και αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν και στα πορίσματα που προσδιορίσθηκαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS (International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS) , καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual “The Red Book”).

2. Ανάθεση Έργου

Η FVAT Advisory A.E. ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκαν από τον ιδιώτη κύριο Αθανάσιο Αθανασιάδη.

3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι να βοηθήσει τον Πελάτη να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία των διακεκριμένων του ιδιοκτησιών για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό, στα πλαίσια εισφοράς σε νομικό πρόσωπο.

Οι προσδιορισθείσες αξίες έχουν ως αρχική ημερομηνία εκτίμησης την 11η Μαρτίου 2024 και δεσμεύονται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης των ακινήτων.

4. Λειτουργία της Εκτίμησης

Αντιλαμβανόμεθα ότι η λειτουργία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι για να βοηθήσει τον Πελάτη κατά την λήψη αποφάσεων αναφορικά με τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μας υπηρεσιών δεν συγκροτούν μια αμερόληπτη άποψη ή επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεση εκτίμησης δεν προορίζεται για τραπεζική χρήση ή από κατασκευαστική εταιρεία.

Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών βασίσθηκε στην παραδοχή ότι τα περιουσιακά στοιχεία είναι ελεύθερα οιονδήποτε βαρών και δεσμεύσεων και θα συνεχίσουν να υφίστανται για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

5. Προσδιορισθείσα Αξία

Η βάση της αξίας είναι η **“Αγοραία Αξία - Market Value”**.

Ως Αγοραία Αξία ορίζεται, «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.» (ΕΕΠ 1, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020, 9η Έκδοση).

6. Μεθοδολογία Εκτίμησης

7.1 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας των περιουσιακών στοιχείων γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας όσο και από εξωτερικές πηγές.

Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την **Προσέγγιση της Αγοράς**, την **Προσέγγιση της Προσόδου** και την **Προσέγγιση του Κόστους**. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία.

Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς
Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

- ✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.
- ✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.
- ✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.
- ✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.
- ✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίσθηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

7.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)
Η δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.
Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA).

Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Η μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται κατωτέρω.

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization
Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους – steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (pre-tax net operating income - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{Sale\ Price}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία. Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά

$$Value = \frac{NOI}{OAR}$$

στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)
Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν οιεσδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους. Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

- ✓ Περίοδος προβλέψεων, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
- ✓ Δαπάνες ανακαίνισης, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
- ✓ μισθώματα, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
- ✓ υπολειμματική αξία, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
- ✓ δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
- ✓ επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

7.4 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης
Η επόμενη μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:
Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου
Μείον Κατασκευαστικό Κόστος
Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

7.5 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης
Η τρίτη προσέγγιση της αξίας, η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις αρχές της Προσέγγισης του Κόστους:

Κόστος Αναπαραγωγής Νέου (RCN) Το Κόστος Αναπαραγωγής Νέου, είναι το εκτιμώμενο ποσό που απαιτείται για την κατασκευή ή αναπαραγωγή αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου σε παρούσες αξίες, χρησιμοποιώντας ακριβώς τα ίδια κατασκευαστικά υλικά, σχεδιασμό, πρότυπα, διαμόρφωση και ποιότητα κατασκευής. Η θεώρηση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου δεν είναι όμοια με αυτή του "Κόστους Αντικατάστασης Νέου". Ως ***Κόστος Αντικατάστασης Νέου*** ορίζεται, το κόστος αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, σε τρέχουσες τιμές, με ένα σύγχρονο, για την κατασκευή του οποίου έχει γίνει χρήση σύγχρονης τεχνολογίας, υλικών, μεθόδων και προτύπων σχεδιασμού και διαμόρφωσης. Μετά την διαμόρφωση και τον προσδιορισμό του κόστους κατά τα ανωτέρω, με την χρήση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται το Κόστος Αντικατάστασης ή Αναπαραγωγής Νέου, έτσι ώστε η προκύπτουσα αξία να αντανακλά την απώλεια/απόσβεση αξίας που έχει υποστεί το περιουσιακό στοιχείο, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις διάφορες αποσβέσεις και απαξιώσεις που εφαρμόζονται:

- ***Φυσική Απαξίωση (Physical Depreciation)*** είναι η απώλεια της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την κανονική φθορά και την έκθεση του περιουσιακού στοιχείου σε φυσικά φαινόμενα.
- ***Λειτουργική Απαξίωση (Functional Obsolescence)*** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού και διαμόρφωσης, αλλαγής και χρήσης διαφορετικών υλικών και τεχνολογίας, που καταλήγει σε ανεπάρκεια παραγωγής χρηματοροών, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα.
- ***Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση (Economic or External Obsolescence)*** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις που δεν έχουν σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, αλλά με την αγορά στην οποία αυτό δραστηριοποιείται. Αυτές οι επιδράσεις περιλαμβάνουν απαιτήσεις για βέλτιστες υπηρεσίες, απομακρυσμένες πηγές προμήθειας υλικών και εργατικού δυναμικού που δημιουργούν συνθήκες υψηλού κόστους, υψηλό κόστος υπηρεσιών ή μετακίνησης και μεταφοράς, επιδράσεις που οφείλονται σε αλλαγές στην νομοθεσία, στην μεταβολή της υφής του ανταγωνισμού κλπ. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους θεωρούμε τα κατωτέρω:

Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου
Μείον Φυσική Απαξίωση
Μείον Λειτουργική Απαξίωση
Μείον Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση
Αγοραία Αξία

7.6 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Για την πληρέστερη κατανόηση ορισμένων βασικών παραδοχών της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω μερικές πληροφορίες αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

Διάφορες παράμετροι, όπως η κατάσταση της οικονομίας, οι συγκυρίες στην αγορά ακινήτων, οι γεωπολιτικές αλλαγές επηρεάζουν σε έναν βαθμό τον επιχειρηματικό κίνδυνο της αγοράς. Στο επίπεδο των ακινήτων οι παράμετροι που επηρεάζουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο συμπεριλαμβάνουν την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την μισθωτική περίοδο, και τους όρους μίσθωσης. Την μείωση του κινδύνου ακολουθεί η πτώση των αποδόσεων με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας.

8.1 **Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας**

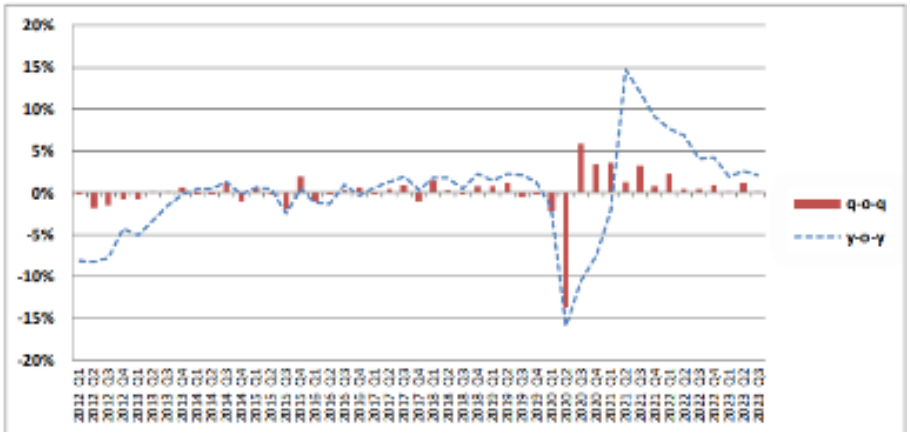
Σύμφωνα με την έκθεση που παρουσίασε το ΙΟΒΕ για το Γ΄ τρίμηνο του 2023 διαπιστώνουμε ότι η πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι υψηλότερη των προσδοκιών, υποδηλώνοντας ότι είναι ισχυρότερη από αυτή που αρχικά αναμενόταν, ακόμα και από το μέσο όρο στις ευρωπαϊκές οικονομίες.

Η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της ελληνικής οικονομίας από τον διεθνή οίκο πιστοληπτικής αξιολόγησης Standard & Poor's (BBB- με σταθερές προοπτικές) μετά από 13 χρόνια, επικυρώνει την ανοδική πορεία που ακολουθεί η ελληνική οικονομία την τελευταία διετία αλλά και τις θετικές προοπτικές της μεσοπρόθεσμα. Οι ισχυροί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης (7% κατά μέσο όρο, ετησίως, το 2021 και το 2022), η αξιοσημείωτη βελτίωση στα δημοσιονομικά μεγέθη, αλλά και το περιβάλλον πολιτικής σταθερότητας, αποτελούν τους βασικούς λόγους για τις ανωτέρω εξελίξεις.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του προσχεδίου του προϋπολογισμού 2024, το ΑΕΠ της Ελλάδας εκτιμάται ότι θα αυξηθεί κατά 2,3% το 2023 και 3% το 2024. Ως προς τις συνιστώσες της ανάπτυξης το 2023, οι εξαγωγές αναμένεται να έχουν την υψηλότερη συμβολή, ακολουθούμενες από τις πάγιες επενδύσεις, ενώ η κατανάλωση αναμένεται και αυτή να αυξηθεί. Ο μέσος πληθωρισμός για το 2023 αναμένεται ελαφρά ηπιότερος από τον μέσο όρο στην Ευρωζώνη, στην περιοχή του 4,3%, ενώ η ανεργία προβλέπεται ότι θα αποκλιμακωθεί περαιτέρω, αλλά με βραδύτερο ρυθμό.

Με βάση τα διαθέσιμα εποχικά διορθωμένα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου, κατά το 3ο τρίμηνο 2023 παρουσίασε αύξηση κατά 0,02%, σε σχέση με το 2ο τρίμηνο 2023, ενώ σε σύγκριση με το 3ο τρίμηνο 2022 παρουσίασε αύξηση κατά 2,1%.

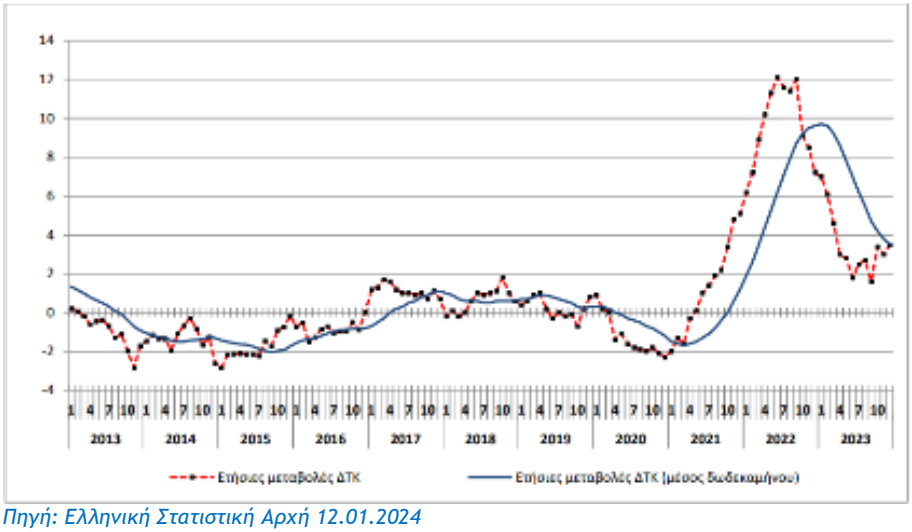
Διάγραμμα 1: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου
Στοιχεία με εποχική και ημερολογιακή διόρθωση (Έτος Αναφοράς: 2015)
Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q[3]) και έτος (y-o-y[4])
2012-2023



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 06.12.2023

Η εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του μηνός του μηνός Δεκεμβρίου 2023 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Δεκεμβρίου 2022 προέκυψε αύξηση 3,5% έναντι αύξησης 7,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2022 με το 2021. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2023, σε σύγκριση με τον Νοέμβριο 2023 παρουσίασε μείωση 0,1%, έναντι μείωσης 0,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2023 - Δεκεμβρίου 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 3,5% έναντι αύξησης 9,6% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022 με το δωδεκάμηνο Ιανουαρίου 2021 - Δεκεμβρίου 2021.

Γράφημα 1. Ετήσιες και μέσες ετήσιες μεταβολές (%) ΔΤΚ



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 12.01.2024

Στην παρούσα συγκυρία, ο πληθωρισμός διαμορφώνεται από την αλληλεπίδραση αντίρροπων δυνάμεων, όπως είναι η υποχώρηση των τιμών της ενέργειας και η αύξηση των τιμών, πρωτίστως, των τροφίμων και, δευτερευόντως, των υπηρεσιών.

Το εποχικά διορθωμένο ποσοστό της ανεργίας διαμορφώθηκε, τον Δεκέμβριο 2023, ανήλθε σε 9,2% έναντι του αναθεωρημένου προς τα άνω 12,2% τον Δεκέμβριο του 2022 και του αναθεωρημένου προς τα κάτω 9,4% τον Νοέμβριο του 2023.

Εξέλιξη μεγεθών απασχόλησης και ανεργίας

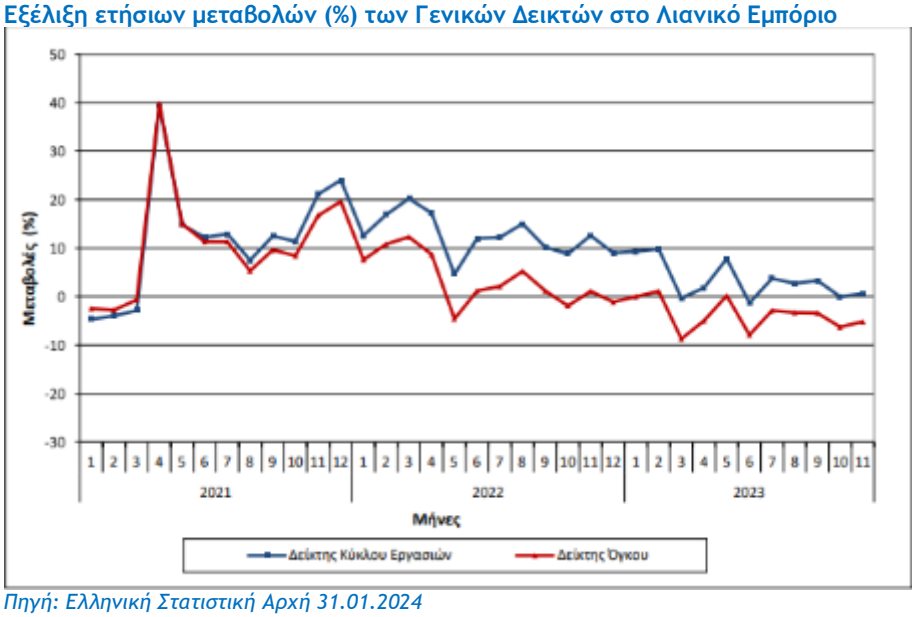




Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 01.02.2024

Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών κατά τον μήνα Νοέμβριο 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 0,6% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Οκτωβρίου 2023 μείωση 1,0%. Ο Γενικός Δείκτης Όγκου (κύκλος εργασιών σε σταθερές τιμές), κατά τον μήνα Νοέμβριο 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2022, παρουσίασε μείωση 5,2% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Οκτωβρίου 2023 μείωση 0,6%.

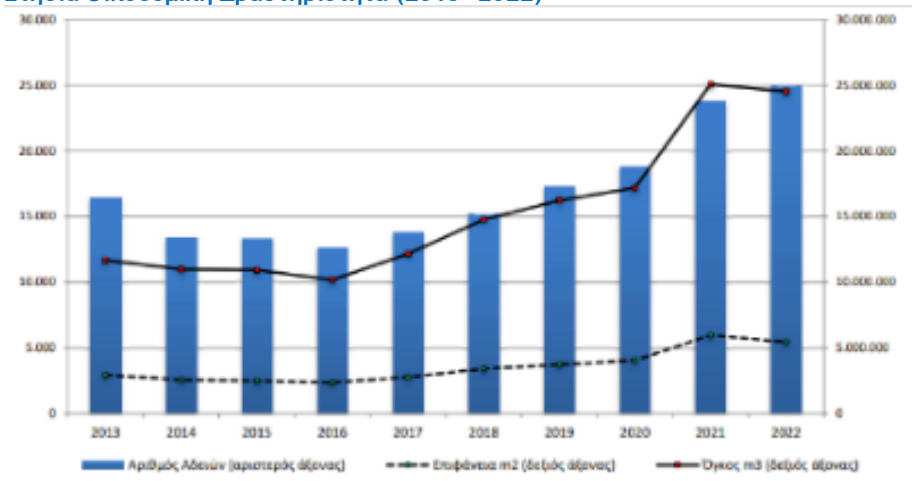
Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) των Γενικών Δεικτών στο Λιανικό Εμπόριο

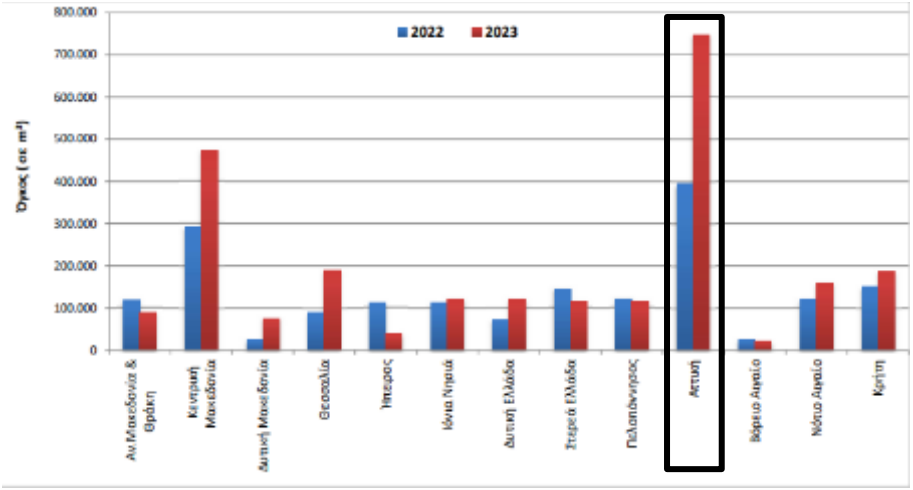


Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 31.01.2024

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία που προκύπτουν από την ΕΛΣΤΑΤ, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, κατά τον μήνα Οκτώβριο 2023, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.494 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 572.762m2 επιφάνειας, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 8,7% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών και αύξηση κατά 32,7% στην επιφάνεια, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2022. Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Νοέμβριο 2022 έως τον Οκτώβριο 2023, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 26.977 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 6.232.878 m2 επιφάνειας. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Νοεμβρίου 2021 - Οκτωβρίου 2022 παρατηρήθηκε αύξηση κατά 9,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών και αύξηση κατά 15,7% στην επιφάνεια.

Ετήσια Οικοδομική Δραστηριότητα (2013 -2022)





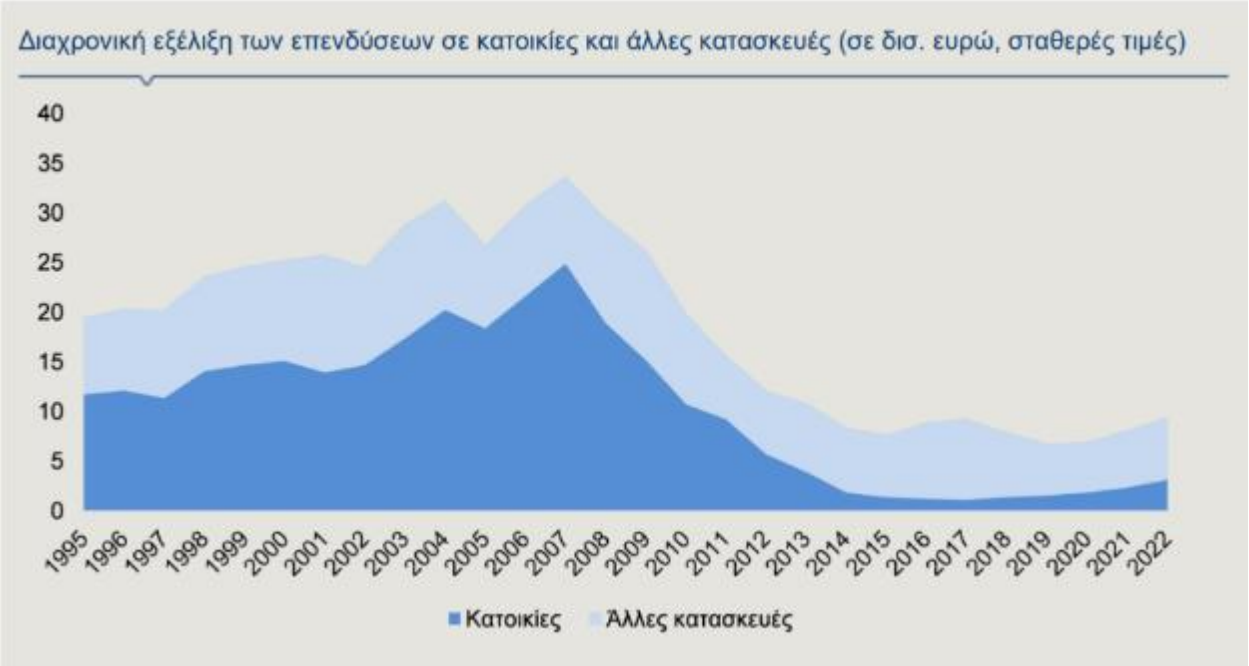
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 26.01.2024

8.2 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την έκθεση Νομισματικής Πολιτικής - Ενδιάμεση Έκθεση, της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας για ακίνητα καλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Ωστόσο, πρόδρομοι δείκτες σχετικοί με την εγχώρια αγορά, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, παραπέμπουν ενδεχομένως σε μια επικείμενη περίοδο διόρθωσης των τιμών, ειδικά για χρήσεις, χαρακτηριστικά και θέσεις ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης.

Σύμφωνα με το Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών της Alpha Bank (11/01/2024), Ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές αυξήθηκε με ρυθμό μεγαλύτερο του 24% το 2022 και πρόκειται για τη μεγαλύτερη αύξηση μεταξύ των χωρών της ΕΕ-27. Ο εν λόγω δείκτης συνέχισε να αυξάνεται το πρώτο εννεάμηνο του 2023, κατά 13,4% σε ετήσια βάση, ενώ από τις επιμέρους κατηγορίες που συγκροτούν τον δείκτη, η παραγωγή οικοδομικών έργων (κτηρίων) που αντιστοιχεί κατά κύριο λόγο στις ιδιωτικές κατασκευές, κατέγραψε άνοδο της τάξης του 16,7% και η παραγωγή έργων πολιτικού μηχανικού που αφορά στις δημόσιες κατασκευές, αυξήθηκε κατά 11,3%. Η θετική αυτή εικόνα αντανακλάται και στη δυναμική αύξηση των επενδύσεων σε κατασκευές, οι οποίες καταγράφουν άνοδο από το 2020 και μετά (Γράφημα 2). Πιο αναλυτικά, οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν κατά 33,7% το 2022 και κατά 40,2% το πρώτο εννεάμηνο του 2023, ενώ οι επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές κατέγραψαν άνοδο της τάξης του 9,5% και 5,5%, αντίστοιχα. Συνολικά, το πρώτο εννεάμηνο του 2023, οι επενδύσεις σε κατασκευές προσέγγισαν το 84% του συνόλου του 2022 και αυξήθηκαν σε σύγκριση με το ίδιο διάστημα του 2022 κατά περίπου 16%. Παρά την ανοδική πορεία των επενδύσεων σε κατοικίες τα τελευταία χρόνια, εξακολουθούν να υπολείπονται σημαντικά σε σύγκριση με την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση στη χώρα, ενώ, επιπλέον, παρατηρείται και αντιστροφή του μείγματος των επενδύσεων σε κατασκευές.

Συγκεκριμένα, από το 2012 και μετά, οι επενδύσεις σε κατοικίες αντιστοιχούν σε περίπου 26% του συνόλου των επενδύσεων σε κατασκευές (ενώ το πρώτο εννεάμηνο του 2023 παρατηρείται μια αύξηση, όπου το ποσοστό των επενδύσεων σε κατοικίες προσεγγίζει το 37% του συνόλου των επενδύσεων σε κατασκευές), όταν το αντίστοιχο ποσοστό, για την περίοδο από το 1995 έως το 2011, διαμορφώθηκε σε 61%.



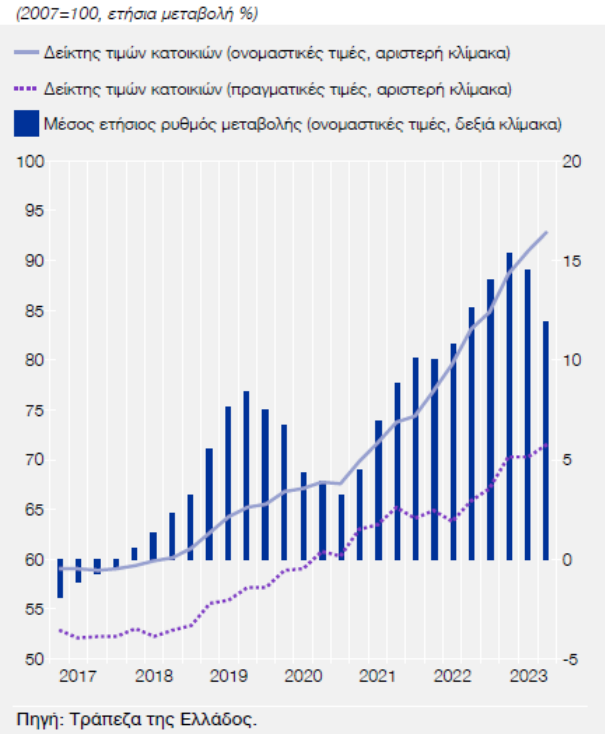
Πηγή: Alpha Bank Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων (11/01/2024)

Στην αγορά των κατοικιών, ισχυροί ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων συνεχίζουν να καταγράφονται έως και το 3ο τρίμηνο του 2023, παρόλο που επιβράδυνση παρατηρείται σε επιμέρους δείκτες τιμών κατά τα δύο τελευταία τρίμηνα.

Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2023 οι τιμές των διαμερισμάτων ήταν αυξημένες κατά 13,9% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 11,2% το αντίστοιχο διάστημα του 2022. Οι μεγαλύτεροι ρυθμοί αύξησης καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (16,5%), στην Αθήνα (14,5%) και στις άλλες μεγάλες πόλεις (14,1%), ενώ στις λοιπές περιοχές της χώρας ο ρυθμός αύξησης ήταν ηπιότερος (11,1%). Την ίδια περίοδο οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (ηλικίας άνω των 5 ετών) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 14,4%, έναντι 13,1% για τις τιμές των νέων διαμερισμάτων.

Η αγορά κατοικιών, παρά τις τρέχουσες αβεβαιότητες, διατηρεί τη δυναμική της και χαρακτηρίζεται από ισχυρή, κυρίως επενδυτική, ζήτηση και χαμηλή προσφορά. Η θετική πορεία του τουρισμού και της βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα επιχορηγούμενα στεγαστικά προγράμματα για νέους και το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος "Χρυσή Βίζα", συνεχίζουν να ενισχύουν τη δυναμική της αγοράς, όπως αυτή καταγράφεται και από άλλους σχετικούς δείκτες.

Διάγραμμα IV.5 Δείκτης τιμών κατοικιών (α΄ τρίμηνο 2017-γ΄ τρίμηνο 2023)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων, παρέμεινε ενεργή κατά το 2ο εξάμηνο, κυρίως στους κλάδους των γραφείων και των διαμετακομιστικών αποθηκών (logistics), όπου οι ΑΕΕΑΠ εμφανίζονται ως κυρίαρχοι τελικοί επενδυτές, ενώ αξιοσημείωτη είναι και η επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των πολυτελών ξενοδοχείων κυρίως από ξένα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια σε συνεργασία με διεθνή brands που αναλαμβάνουν τη λειτουργία αυτών. Οι κλάδοι αυτοί αναμένεται να παραμείνουν οι πρωταγωνιστές και για το υπόλοιπο του έτους και να συγκεντρώσουν τη πλειονότητα των επενδυτικών κεφαλαιακών εισροών.

Το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,6% σε ετήσια βάση, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,9%. Στην Αθήνα, ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν υψηλότερος (7,2%), ενώ μεγάλη αύξηση σημειώθηκε και στην

υπόλοιπη Ελλάδα (7,3%), μετά από μια μακρά περίοδο σχετικής στασιμότητας στις τιμές. Στη Θεσσαλονίκη, αντίθετα, μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα υψηλών ρυθμών αύξησης, καταγράφηκε ήπια διόρθωση των τιμών σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (-0,5%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2023 σημαντικοί θετικοί ετήσιοι ρυθμοί καταγράφηκαν στους δείκτες τιμών της Αθήνας (8,4%) και της Θεσσαλονίκης (9,8%), ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ο αντίστοιχος ρυθμός ανήλθε σε 3,7%. Τέλος, κατά την ίδια περίοδο για το σύνολο της χώρας, τα μισθώματα τόσο των γραφείων όσο και των καταστημάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση 5,6%.

Στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2023 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή και ανάπτυξη γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, κυρίως σύγχρονων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης τα ξενοδοχεία, οι επαγγελματικές αποθήκες και η επενδυτική κατοικία ειδικής χρήσης. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,6%, στα ίδια περίπου επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο,
ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,0%.

Οι προσδοκίες για το επόμενο διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές, υπό την επίδραση των διεθνών εξελίξεων και του περιβάλλοντος υψηλού πληθωρισμού, αυξημένων επιτοκίων και αβεβαιότητας, που επηρεάζουν άμεσα την Ευρώπη και την παγκόσμια οικονομία συνολικά. Στο βαθμό που η ζήτηση από το εξωτερικό θα διατηρηθεί και η προσφορά ποιοτικών ακινήτων θα παραμείνει περιορισμένη, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική πορεία τους στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς συμπαρασύροντας ανοδικά και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές. Οι ρυθμοί αύξησης των τιμών αναμένεται ωστόσο να γίνουν ηπιότεροι, καθώς η τρέχουσα συγκυρία δεν επιτρέπει στους επενδυτές εφησυχασμό αναφορικά με τη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη των συνθηκών της αγοράς.

Πίνακας 1. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Table 1. OFFICE PRICE INDEX

Περίοδος / Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change	
		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year
2006	...	...	...	104,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	108,3	4,2	4,2	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	112,4	3,8	3,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	110,9	-1,3	-1,3	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-9,8	-9,8	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	92,9	-7,1	-7,1	94,5	-5,5	-5,5	92,7	-7,3	-7,3	91,0	-9,0	-9,0
2012	81,8	11,9	11,9	85,1	-10,0	-10,0	81,4	12,2	12,2	78,3	-14,0	-14,0
2013	73,7	-9,9	-9,9	75,8	-10,9	-10,9	73,3	-9,9	-9,9	71,5	-8,7	-8,7
2014	71,1	-3,5	-3,5	73,4	-3,2	-3,2	69,1	-5,7	-5,7	69,1	-3,4	-3,4
2015	71,0	-0,1	-0,1	73,1	-0,4	-0,4	65,5	-5,1	-5,1	69,9	1,2	1,2
2016	71,2	0,2	0,2	72,8	-0,4	-0,4	66,0	0,8	0,8	70,5	0,8	0,8
2017	72,5	1,8	1,8	74,0	1,7	1,7	66,6	0,9	0,9	71,9	2,1	2,1
2018	77,2	6,5	6,5	79,6	7,6	7,6	70,3	5,4	5,4	76,0	5,6	5,6
2019	80,3	3,9	3,9	83,6	5,0	5,0	72,2	2,8	2,8	78,2	2,9	2,9
2020	81,3	1,2	1,2	85,6	2,4	2,4	72,0	-0,3	-0,3	78,3	0,1	0,1
2021	82,6	1,7	1,7	89,4	4,4	4,4	72,5	0,6	0,6	77,1	-1,5	-1,5
2022*	85,5	3,5	3,5	94,6	5,9	5,9	76,6	5,7	5,7	77,1	0,0	0,0

Πίνακας 2. ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Table 2. OFFICE RENT INDEX

Περίοδος / Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(%) Μεταβολή / Change	
		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year
2006	...	...	...	110,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	111,2	1,1	1,1	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	110,3	-0,8	-0,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	104,9	-4,9	-4,9	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-4,7	-4,7	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	95,7	-4,3	-4,3	94,5	-5,5	-5,5	95,3	-4,7	-4,7	97,1	-2,9	-2,9
2012	86,4	-9,7	-9,7	86,5	-8,5	-8,5	91,3	-4,2	-4,2	85,4	-12,1	-12,1
2013	80,0	-7,5	-7,5	80,2	-7,3	-7,3	84,5	-7,4	-7,4	78,8	-7,7	-7,7
2014	72,3	-9,6	-9,6	74,7	-6,9	-6,9	77,8	-8,0	-8,0	68,6	-13,0	-13,0
2015	71,3	-1,5	-1,5	73,0	-2,3	-2,3	77,0	-1,0	-1,0	68,2	-0,6	-0,6
2016	71,1	-0,3	-0,3	71,9	-1,5	-1,5	77,5	0,6	0,6	68,8	0,9	0,9
2017	72,1	1,5	1,5	72,7	1,0	1,0	78,0	0,7	0,7	70,3	2,2	2,2
2018	73,4	1,9	1,9	73,7	1,4	1,4	78,3	0,4	0,4	72,1	2,7	2,7
2019	75,1	2,3	2,3	75,8	2,8	2,8	80,9	3,4	3,4	73,2	1,5	1,5
2020	74,5	-0,8	-0,8	74,2	-2,1	-2,1	82,2	1,6	1,6	73,3	0,1	0,1
2021	77,5	3,9	3,9	76,2	2,8	2,8	86,5	5,2	5,2	77,0	5,0	5,0
2022*	79,7	2,9	2,9	80,0	4,9	4,9	92,3	6,6	6,6	76,8	-0,2	-0,2

9. Εκτίμηση Ιδιοκτησιών

9.1 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Ιωνίας και Σαρανταπόρου 77, Δήμος Κηφισιάς

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται στην οριζόντια ιδιοκτησία του διαμερίσματος Α-2 στον 1ο όροφο με υπόγεια αποθήκη ΥΠ-4 και υπόγεια θέση στάθμευσης ΧΣ-10, κείμενη επί της οδού Ιωνίας & Σαρανταπόρου 77, στη Θέση "Κοκκιναρά", του Δήμου Κηφισιάς.

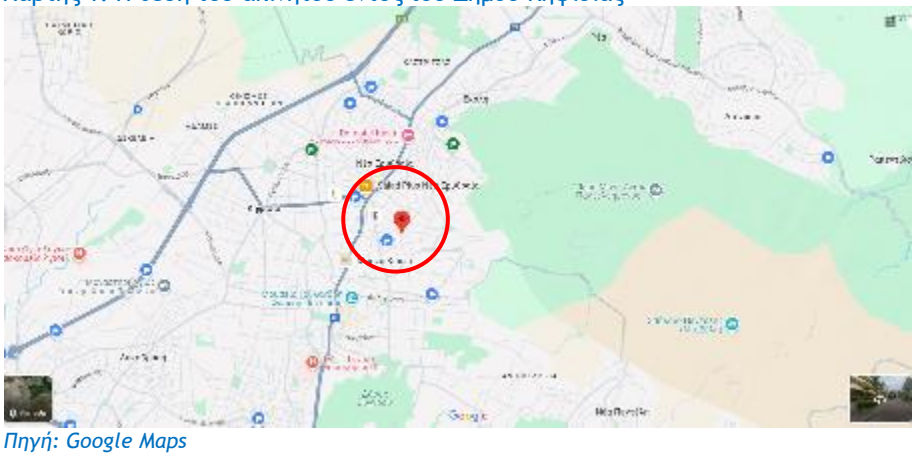
Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Η περιφέρεια Αττικής αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας και χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, ενώ περιλαμβάνει την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 τ.χμ. και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας. Γεωγραφικά η Αττική χωρίζεται σε δύο μεγάλες υποενότητες, την περιφέρεια πρωτευούσης και το υπόλοιπο Αττικής. Η περιφέρεια πρωτευούσης περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, δηλαδή όλους τους δήμους Αθηνών-Πειραιώς που ανήκαν στην τέως διοίκηση πρωτευούσης, και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο Αττικής. Το υπόλοιπο Αττικής καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της περιφέρειας και αποτελείται από το ανατολικό και δυτικό τμήμα, τα νησιά του Σαρωνικού και την επαρχία Τροιζηνίας που βρίσκεται στην Πελοπόννησο. Επειδή η Αθήνα έχει ουσιαστικά καταλάβει ολόκληρη την πεδιάδα, είναι πολύ δύσκολο να επεκταθεί περαιτέρω λόγω των φυσικών συνόρων. Παρά ταύτα, τα προάστιά της διαρκώς επεκτείνονται στα άκρα της. Το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 έχει πληθυσμό 3.074.160 κατοίκους, ενώ ο πληθυσμός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής έχει 3.737.550 κατοίκους. Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ. και διαθέτει πληθυσμό 664.046 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011.

Η Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών είναι σύμπλεγμα δώδεκα αυτοδιοικητικών οντοτήτων οι οποίες εκτείνονται στο βορειοανατολικό τμήμα του λεκανοπεδίου Αττικής, το οποίο περικλείεται από την Πάρνηθα, το Πεντελικό, τον Υμηττό και τα Τουρκοβούνια. Κεφαλή του συγκροτήματος είναι η Κηφισιά, αστικό κέντρο το Αμαρούσιο και περιφερειακοί δήμοι το Χαλάνδρι, το Ψυχικό, τα Βριλήσσια, η Αγία Παρασκευή, ο Δήμος Παπάγου, το Ηράκλειο η Νέα Ιωνία, η Πεντέλη, η Πεύκη και η Μεταμόρφωση. Ο Βόρειος Τομέας Αθηνών έχει πληθυσμό 591.680 κατοίκους και πυκνότητα 4.263,22 κατοίκους ανά τ.χλμ. Η έκτασή του ανέρχεται στα 138,78 τ.χλμ.

Ο Δήμος Κηφισιάς είναι δήμος του Βόρειου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με το πρόγραμμα Καλλικράτης από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Κηφισιάς, Νέας Ερυθραίας και Εκάλης. Η έκτασή του νέου δήμου είναι 34.03 τ.χλμ και ο πληθυσμός του 72.860 κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2021. Έδρα του είναι η Κηφισιά.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Κηφισιάς



Πηγή: Google Maps

Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων και τους επιβλητικούς πυργίσκους. Το εμπορικό κέντρο καλύπτεται από ένα εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Ο δήμος καταλαμβάνει έκταση 25.937 στρεμμάτων, στα οποία έχουν θεσμοθετηθεί οικιστικές, δασικές, εμπορικές και βιομηχανικές ζώνες. Το κέντρο της πόλης εντοπίζεται στην καρδιά του δήμου επιδεικνύοντας μια πλούσια και πολυτελή αγορά, ενώ πέριξ τούτου εκτείνονται οι φιλήσυχοι συνοικισμοί, ορισμένοι από τους οποίους είναι η Νέα Κηφισιά, το Κεφαλάρι, η

Πολιτεία, ο Κοκκιναράς, το Στροφύλι, πολλοί από τους οποίους αργότερα αποσπώνται ως ανεξάρτητες κοινότητες, όπως η Νέα Ερυθραία μαζί το Καστρί και το Μορτερό, καθώς και η Εκάλη.

Σήμερα στην Κηφισιά υπάρχουν πολυτελή ξενοδοχεία, εστιατόρια και κέντρα διασκέδασης. Μεταξύ της κεντρικής πλατείας (Πλάτανος) και του σταθμού του τρένου υπάρχει το Άλσος της Κηφισιάς. Βορειοανατολικά της κεντρικής πλατείας βρίσκεται η συνοικία Κεφαλάρι, με πολυτελέστατες κατοικίες.

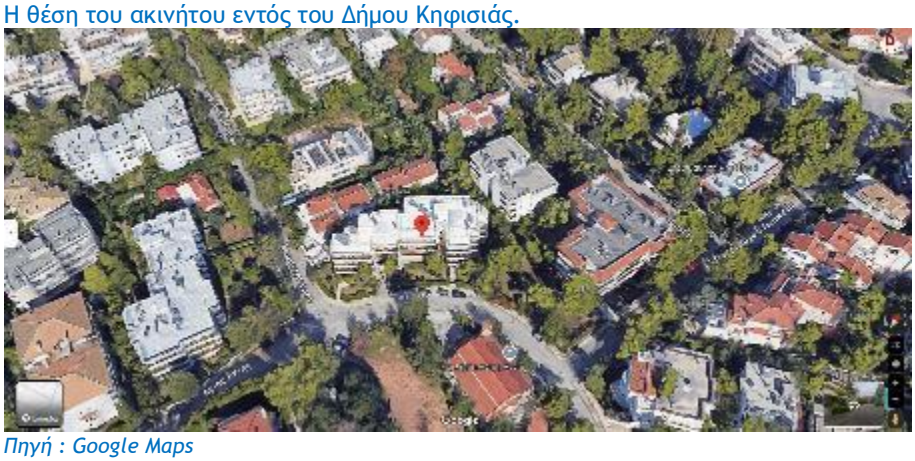
Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας.
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #6.391/19.07.2023 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας,
2. Πίνακας Μισθωμάτων Οριζόντιων Ιδιοκτησιών.

Περιγραφή Ακινήτου
Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο περιλαμβάνει το υπό στοιχεία Α- 2 διαμέρισμα του 1ου πάνω από το ισόγειο ορόφου του κτιρίου ΙΙ, την υπό στοιχεία ΥΠ- 4 αποθήκη του υπογείου του κτιρίου ΙΙ και τον υπό στοιχεί ΧΣ-10 χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου του κτιρίου ΙΙ. ΤΟ ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ιωνίας και Σαρανταπόρου 77, στην θέση «ΣΠΗΛΑΙΑ» ή «ΚΟΚΚΙΝΑΡΑ», στον Δήμο Κηφισιάς της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής με τα κατωτέρω χαρακτηριστικά:

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Ιωνίας & Σαρανταπόρου 77, Δήμος Κηφισιά, ΔΕ Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής	Διαμέρισμα (Α-2)	1ος Όροφος	2.319,47	60,000	162,40
	Αποθήκη (ΥΠ-4)	Υπόγειο		2,000	12,34
	Θέση Στάθμευσης (ΧΣ-10)	Υπόγειο		3,000	14,00
		Σύνολα	**2.319,47**	**66,00**	**162,40**

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Κηφισιάς.



Πηγή : Google Maps

Η πολυκατοικία που βρίσκονται οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχει κατασκευασθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 30/1986 άδειας οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Ανατολικής Αττικής σε οικόπεδο επιφανείας 2.319,47τ.μ. στο ΟΤ 329.

Το υπό διερεύνηση ακίνητο περιλαμβάνει 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η οριζόντια ιδιοκτησία (Α-2), περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα 1ου ορόφου και είναι κατασκευής του 1988 με συνολική επιφάνειας 149,00τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 60,000 χιλιοστά και έχει ΚΑΕΚ: 050696915010/0/37. Το ακίνητο διαθέτει εξώστη επί της οδού Σαρανταπόρου και εξώστη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, που τον έχουν κλείσει με συρόμενα / επάλληλα πλαίσια αλουμινίου και έχει συνολική επιφάνεια 13,40τ.μ.. Ο χώρος αυτός είναι μη θερμαινόμενος και αποτελεί χώρο βοηθητικής χρήσης. Η συγκεκριμένη πολεοδομική παράβαση έχει ενταχθεί στο Ν.4495/2017 με την βεβαίωση περαίωσης υπαγωγής του αρχιτέκτονα μηχανικού Αντωνίου Ανδρέου, με αριθμό δήλωσης 13060640, αριθμό πρωτοκόλλου 2532812 και ηλεκτρονικό κωδικό A1291AA2AB822C0. Ως εκ τούτου, η συνολική επιφάνεια του διαμερίσματος ανέρχεται σε 162,40τ.μ. Τα δάπεδα είναι καλυμμένα με ξύλινο πάτωμα και κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής και στην κουζίνα. Διαθέτει πόρτα ασφαλείας και κουφώματα αλουμινίου με σίτες. Κατά την αυτοψία

το διαμέρισμα ευρέθει σε καλή κατάσταση συντήρησης με την προσθήκη δαπέδου τύπου laminate στον χώρο του διαδρόμου όπως και εσωτερική θερμοπρόσοψη στον κλειστό ημιϋπαίθριο χώρο.

Η οριζόντια ιδιοκτησία «Αποθήκη (ΥΠ-4)» αναφέρεται σε υπόγεια αποθήκη επιφανείας 12,34τ.μ., αποτελείται από ένα χώρο, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 2,000 χιλιοστά και έχει ΚΑΕΚ: 050696915010/0/8.

Επίσης υπάρχει και η οριζόντια ιδιοκτησία «Θέση Στάθμευσης (ΧΣ-10)» που είναι υπόγειος χώρος στάθμευσης με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 3,000 χιλιοστά και έχει ΚΑΕΚ: 050696915010/0/17. Το κτήριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 2.319,47τ.μ., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το κτήριο έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το διαμέρισμα αποτελείται από είσοδο καθιστικό με τζάκι, τρία υπνοδωμάτια εκ το οποίων το ένα από αυτά έχει εσωτερικό λουτρό, κουζίνα, λουτρό και διάδρομο.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν, το ακίνητο μισθώνεται μέχρι τις 31.01.2025 με μηνιαίο μίσθωμα €900.

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης
Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου
Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, θεωρήσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου με την τεχνική της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών χρηματοροών, σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

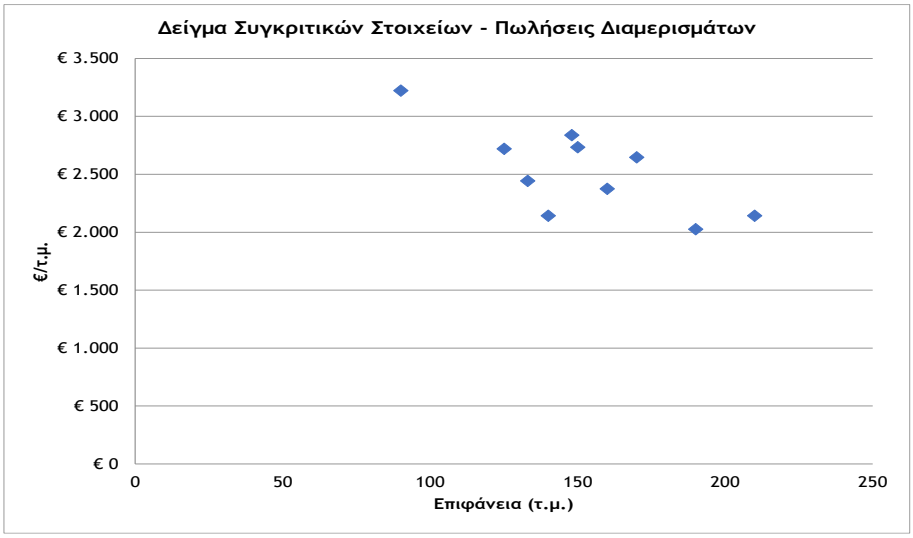
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων
Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων
Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €2.026/τ.μ. έως €3.222/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €2.529/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €2.545/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Πολιτεία	Διαμέρισμα 210τμ 2ος + 3ος όροφος ρετιρέ, σε 2 επίπεδα, κατασκευής 1982 ανακαίνιση το 1995,	€450.000	210,00	€2.143

		διαθέτει μεγάλο χώρο υποδοχής , σαλόνι με τζάκι, 3 υπνοδωμάτιά το 1 (μάστερ) και 1 δωμάτιο μικρότερο υπηρεσίας 1 θέση παρκινγκ, αποθήκη.			
2	Κηφισιά	Διαμέρισμα 190τμ, 3 υ/δ, 4ος, καλή κατάσταση, κατασκευή 1978, πρόσοψης, μεγάλες βεράντες, εμβαδόν μπαλκονιών 300τμ, ασανσέρ	€385.000	190,00	€2.026
3	Κεφαλάρι	Διαμέρισμα 170 τ.μ., 2ος, 3 Υ/Δ (1 Master), 1 Κουζίνα, 2 Μπάνια, 1 WC, Θέρμανση: Αυτόνομη - Πετρέλαιο, κατασκευής: 1980 1 θέση στάθμευσης	€450.000	170,00	€2.647
4	Νέα Ερυθραία	Οροφοδιαμέρισμα, 160 τ.μ. ,3ος , 3 Υ/Δ ,2 μπάνια, 2 parking, 1980 κατασκευής	€380.000	160,00	€2.375
5	Κηφισιά	Διαμέρισμα 150τμ 3Υ/Δ 2 μπάνια 1 wc Αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση με αποθήκη και 2 θέσεις στάθμευσης κατασκευής: 1984	€410.000	150,00	€2.733
6	Κηφισιά	Διαμέρισμα 148 τ.μ., 3ου ορόφου (τελευταίου). Το διαμέρισμα αποτελείται από τον χώρο υποδοχής με το τζάκι του, 2 Υ/Δ, 2 μπάνια, βοηθητικό δωμάτιο υπηρεσίας, τραπεζαρία, άνετη ανεξάρτητη κουζίνα. Διαθέτει μεγάλες βεράντες με ιδιαίτερα ευχάριστο άνοιγμα, αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο, διπλά τζάμια, 2 αποθήκες και πάρκινγκ.	€420.000	148,00	€2.838
7	Νέα Ερυθραία	Διαμέρισμα σε τριώροφη πολυκατοικία πλήρως ανακαινισμένο εσωτερικώς το 2019 και εξωτερικά το 2022. 140 τ.μ., Ισόγειο, 3 Υ/Δ Κουζίνα, Μπάνιο, WC, Θέρμανση: Αυτόνομη, κατασκευής: 1975	€300.000	140,00	€2.143
8	Πολιτεία	Διαμέρισμα, 133 τ.μ., 1ο όροφο κατασκευάστηκε το 1975 ανακαινίστηκε το 2014. Αποτελείται από χώρο εισόδου, μεγάλο σαλόνι με τζάκι και πρόσβαση σε μπαλκόνι με θέα τον καταπράσινο κήπο του οικοπέδου, ανεξάρτητη κουζίνα, τρία υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο, ένα wc και αποθήκη. αποθήκη 6 τ.μ. στο ισόγειο του κτηρίου.	€325.000	133,00	€2.444
9	Πολιτεία	Περιοχή Αγίας Άννας, με πολύ καλή πρόσβαση στην Χαριλάου Τρικούπη και Κηφισίας. Διαθέτει πολύ καλό χώρο καθιστικού - τραπεζαρίας, ανεξάρτητη κουζίνα με δυνατότητα να ανοίξει προς το σαλόνι, χώρος γραφείου, 2 υ/δ μπάνιο και εσωτερική αποθήκη. Δυνατότητα δημιουργίας WC. Ιδιαίτερα φωτεινό με μεγάλα ανοίγματα, σε ευχάριστο ήσυχο δρόμο	€340.000	125,00	€2.720
10	Πολιτεία	Διαμέρισμα 90 τ.μ., 1ος, κατασκευής 1990, 1 θέση στάθμευσης, Δάπεδα: Παρκέ, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Νυχτερινό ρεύμα, Διπλά Τζάμια, Βεράντες.	€290.000	90,00	€3.222

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	90,00	€2.026
Μέγιστο	210,00	€3.222
Μέσος	151,60	€2.529
Διάμεσος	149,00	€2.545



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής: Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρακτηριστικά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
1	Πολιτεία	Διαμέρισμα 210τμ 2ος + 3ος όροφος ρετιρέ, σε 2 επίπεδα, κατασκευής 1982 ανακαίνιση το 1995, διαθέτει μεγάλο χώρο υποδοχής , σαλόνι με τζάκι, 3 υπνοδωμάτιά το 1 (μάστερ) και 1 δωμάτιο μικρότερο υπηρεσίας 1 θέση παρκινγκ, αποθήκη.	€450.000	210,00	€2.143	-3,00%	1,90%	-10,00%	-3,57%	10,00%	0,00%	€ 2.022	20,00%	€ 404
2	Κηφισιά	Διαμέρισμα 190τμ, 3 υ/δ, 4ος, καλή κατάσταση, κατασκευή 1978, πρόσοψης, μεγάλες βεράντες, εμβαδόν μπαλκονιών 300τμ, ασανσέρ	€385.000	190,00	€2.026	-7,50%	1,10%	-10,00%	4,89%	5,00%	8,00%	€ 2.029	20,00%	€ 406
5	Κηφισιά	Διαμέρισμα 150τμ 3Υ/Δ 2 μπάνια 1 wc Αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση με αποθήκη και 2 θέσεις στάθμευσης κατασκευής: 1984	€410.000	150,00	€2.733	-2,50%	-0,50%	-10,00%	1,99%	5,00%	-10,00%	€ 2.300	20,00%	€ 460
6	Κηφισιά	Διαμέρισμα 148 τ.μ., 3ου ορόφου (τελευταίου). Το διαμέρισμα αποτελείται από τον χώρο υποδοχής με το τζάκι του, 2 Υ/Δ, 2 μπάνια, βοηθητικό δωμάτιο υπηρεσίας, τραπεζαρία, άνετη ανεξάρτητη κουζίνα. Διαθέτει μεγάλες βεράντες με ιδιαίτερα ευχάριστο άνοιγμα, αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο, διπλά τζάμια, 2 αποθήκες και πάρκινγκ.	€420.000	148,00	€2.838	-5,00%	-0,58%	-10,00%	6,31%	0,00%	-3,00%	€ 2.488	20,00%	€ 498
8	Πολιτεία	Διαμέρισμα, 133 τ.μ., 1ο όροφο κατασκευάστηκε το 1975 ανακαινίστηκε το 2014. Αποτελείται από χώρο εισόδου, μεγάλο σαλόνι με τζάκι και πρόσβαση σε μπαλκόνι με θέα τον καταπράσινο κήπο του οικοπέδου, ανεξάρτητη κουζίνα, τρία υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο, ένα wc και αποθήκη. αποθήκη 6 τ.μ. στο ισόγειο του κτηρίου.	€325.000	133,00	€2.444	0,00%	-1,18%	-10,00%	6,31%	0,00%	10,00%	€ 2.542	20,00%	€ 508
													100,00%	€2.276

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των €2.276/τ.μ. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται στο ποσό των €366.572.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδας (€/τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Ιωνίας & Σαρανταπόρου 77, Θέση "Σπήλαια ή Κοκκιναρά", Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Διαμέρισμα (Α-2)	1ος Όροφος	2.319,47	60,000	162,40	€2.257	€366.572
	Αποθήκη (ΥΠ-4)	Υπόγειο		3,000	12,34		
	Θέση Στάθμευσης (ΧΣ-10)	Υπόγειο		3,000	14,00		
		Σύνολα	**2.319,47**	**66,00**	**162,40**		

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) προσδιορίζει την αξία με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με το μελλοντικό μισθωτικό καθεστώς της. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση των χώρων της ιδιοκτησίας. Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής (διάρκεια μισθωτηρίου συμβολαίου, η καταβολή των μισθωμάτων, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου, τα ποσοστά ετήσιας προσαύξησης κ.λπ.).

Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, η οποία συνήθως συμπίπτει με την διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική / τερματική αξία της δυνητικής χρηματοροής. Έπειτα, προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση, το επιτόκιο προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε στην παρούσα αξία. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών, προσδιορίσαμε το συμβατικό και το αγοραίο μίσθωμα του ακινήτου για μια περίοδο 10 ετών. Ως εκ τούτου, διερευνήσαμε την αγορά ακινήτων στην εγγύτερη και ευρύτερη του ακινήτου περιοχή, για πρόσφατες δικαιοπραξίες μισθώσεων επαγγελματικών ακινήτων και περιουσιακών στοιχείων που θεωρήθηκαν συγκρίσιμα με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία.

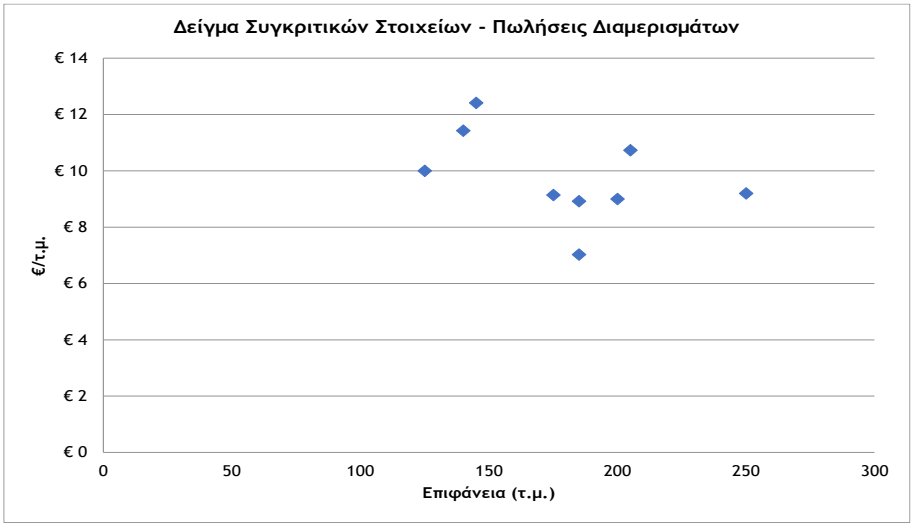
Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος της ιδιοκτησίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €7,03/τ.μ. έως €12,41/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €9,76/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €9,20/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Διαμερισμάτων					
#	**Τοποθεσία**	**Περιγραφή**	**Τιμή Μίσθωσης**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
1	Κεφαλάρι	Οροφοδιαμέρισμα, 250 τ.μ,1ος, 4 Υ/Δ, 3 μπάνια, 1 WC, 1 Packing, 1984 κατασκευής Αποθήκη,	€2.300	250,00	€9,20

2	Νέα Ερυθραία	Διαμέρισμα 205 τ.μ., 3ος, 4 Υ/Δ (1 Master), 1 Κουζίνα, 2 Μπάνια, 1 WC, 2 θέσεις στάθμευσης	€2.200	205,00	€10,73
3	Κεφαλάρι	Κεφαλάρι διαμέρισμα στον 1ο όροφο 200 τ.μ. αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια και WC. Είναι κατασκευασμένο το 1990 πάρκινγκ, αποθήκη 10 τ.μ.	€1.800	200,00	€9,00
4	Πολιτεία	Διαμέρισμα 185 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 3 Μπάνια: 1 WC: 1 Όροφος: 4ος κατασκευής: 1974 Κλιματισμός Τέντες Κήπος	€1.300	185,00	€7,03
5	Πολιτεία	Οροφοδιαμέρισμα 165 τ.μ. 3ου τρία υπνοδωμάτια με παρκέ πάτωμα ,μεγάλο σαλόνι με τζάκι και μαρμάρινο πάτωμα , μεγάλη κουζίνα και βεράντες με θέα. Θέση στάθμευσης στην Πυλωτή.	€1.650	185,00	€8,92
6	Κηφισιά	Υπνοδωμάτια: 3, Μπάνια: 2, WC: 1, Όροφος: 1ος, Έτος κατασκευής: 1980, Διαμπερές ,Parking, Πόρτα ασφαλείας ,Με αποθήκη ,Κατάλληλο για επαγγελματική χρήση Κεντρική θέρμανση, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο	€1.600	175,00	€9,14
7	Κηφισιά (Πολιτεία)	Διαμέρισμα στον 2 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 145 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια . Είναι κατασκευασμένο το 1987 με ενεργειακή κλάση Γ και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας με τρίαινα, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη , κήπο, τζάκι, Α/C, συναγερμό, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα	€1.800	145,00	€12,41
8	Κηφισιά	Διαμέρισμα 140τμ 3 υ/δ, 3ος, κατασκευή 1984, εμβαδόν ημιυπαίθριων 15τμ, 2 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση (πετρέλαιο), parking, αποθήκη 7τμ,	€1.600	140,00	€11,43
9	Κεφαλάρι	Ανακαινισμένο διαμέρισμα 125τ.μ. στον 3ο, 3 υπνοδωμάτια κατασκευασμένο το 1979 και έχει γίνει ανακαίνιση το 2023.	€1.250	125,00	€10,00

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	125,00	€7,03
Μέγιστο	250,00	€12,41
Μέσος	178,89	€9,76
Διάμεσος	185,00	€9,20



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Μίσθωσης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρησης	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
5	Πολιτεία	Οροφοδιαμέρισμα165 τ.μ. 3ου τρία υπνοδωμάτια με παρκέ πάτωμα ,μεγάλο σαλόνι με τζάκι και μαρμάρινο πάτωμα , μεγάλη κουζίνα και βεράντες με θέα. Θέση στάθμευσης στην Πυλωτή.	€1.650	185,00	€8,92	-5,00%	0,90%	-10,00%	0,00%	0,00%	5,00%	€ 8,08	20,00%	€ 1,62
6	Κηφισιά	Υπνοδωμάτια: 3, Μπάνια: 2, WC: 1, Όροφος: 1ος, Έτος κατασκευής: 1980, Διαμπερές ,Parking, Πόρτα ασφαλείας ,Με αποθήκη ,Κατάλληλο για επαγγελματική χρήση Κεντρική θέρμανση, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο	€1.600	175,00	€9,14	0,00%	0,50%	-10,00%	3,93%	0,00%	0,00%	€ 8,60	20,00%	€ 1,72
7	Κηφισιά (Πολιτεία)	Διαμέρισμα στον 2 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 145 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, 2 μπάνια . Είναι κατασκευασμένο το 1987 με ενεργειακή κλάση Γ και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας με τρίαινα, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη , κήπο, τζάκι, A/C, συναγερμό, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα	€1.800	145,00	€12,41	-2,50%	-0,70%	-10,00%	0,50%	-5,00%	0,00%	€ 10,33	20,00%	€ 2,07
8	Κηφισιά	Διαμέρισμα 140τμ 3 υ/δ, 3ος, κατασκευή 1984, εμβαδόν ημιυπαίθριων 15τμ, 2 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση (πετρέλαιο), parking, αποθήκη 7τμ,	€1.600	140,00	€11,43	-5,00%	-0,90%	-10,00%	1,99%	-5,00%	0,00%	€ 9,38	20,00%	€ 1,88
9	Κεφαλάρι	Ανακαινισμένο διαμέρισμα 125τ.μ. στον 3ο, 3 υπνοδωμάτια κατασκευασμένο το 1979 και έχει γίνει ανακαίνιση το 2023.	€1.250	125,00	€10,00	-5,00%	-1,50%	-10,00%	4,41%	-10,00%	13,00%	€ 8,94	20,00%	€ 1,79
													100,00%	€9,07

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ότι το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζετε στο ποσό των €9,07/τ.μ. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίσθηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε προσδιορίσθηκε στο 6,25% για τα διαμερίσματα,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόσθηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίσθηκε στο 4,75%,
- Η ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων θεωρούμε ότι θα είναι θετική για τα επόμενα χρόνια και θα είναι της τάξης του ΔΤΚ. Οι προβλέψεις που αφορούν τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το International Monetary Fund και την Eurostat:

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2022	5,90%	9,60%
2023	2,50%	3,50%
2024	2,00%	2,80%
2025	1,40%	2,20%
2026	1,40%	2,00%
2027	1,20%	1,90%
2028	1,10%	1,90%
2029	1,50%	1,90%
2030+	1,50%	2,00%

** Actual figures taken from ELSTAT and forecast from IMF and Eurostat*

- Οι δαπάνες συντήρησης και ενός αποθεματικού – Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν σε 5,00%,
- Θεωρούμε ότι οι μισθωτές θα εξαντλήσουν την μισθωτική διάρκεια,
- Στην λήξη της μίσθωσης, υιοθετείται ένα rent free period 3 μηνών,
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,50%,

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόσθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας:

R = K + GN - D
όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)
K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)
GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)
D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Διαμερίσματα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of Greece GR 10 Index, Avg. 2023)	4,00%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	**4,75%**
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,25%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	4,50%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	2,00%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**6,25%**

Δυνάμει των παραπάνω, η Αγοραία Αξία στο σύνολο της ιδιοκτησίας βάσει της Μεθόδου της Προσόδου προσδιορίζεται σε €368.349. Στους επόμενους πίνακες παρουσιάζονται τα μοντέλα των χρηματοροών discounted cash flow models που εφαρμόσθηκαν τόσο για τους ιδιοχρησιμοποιούμενους, όσο και για τους μισθωμένους χώρους:

Στοιχεία Ακινήτου:	Μέθοδος Των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow									
Ιωνίας & Σαρανταπόρου 77, Δήμος Κηφισιάς		Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Μικτά Έσοδα	Αποθεματικό & Συντήρηση	Καθαρά Έσοδα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφ/σης	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	ΡΟΥΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	01.03.2024 31.01.2025	0,92	€ 9.900	-€ 495	€ 9.405	€ 17.667	0,95	1,00	€ 8.897
Διαμέρισμα (Α-2)	162,40	01.02.2025 31.12.2025	1,83	€ 13.621	-€ 681	€ 12.940	€ 18.162	0,89	1,00	€ 11.579
Μηνιαίο Μίσθωμα (03.2024):	€ 900	01.01.2026 31.12.2026	2,83	€ 18.561	-€ 928	€ 17.633	€ 18.561	0,84	1,00	€ 14.850
Έναρξη Μίσθωσης:	20/7/2023	01.01.2027 31.12.2027	3,83	€ 18.932	-€ 947	€ 17.986	€ 18.932	0,79	1,00	€ 14.256
Λήξη Μίσθωσης:	31/1/2025	01.01.2028 31.12.2028	4,83	€ 19.292	-€ 965	€ 18.327	€ 19.292	0,75	1,00	€ 13.672
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2029 31.12.2029	5,83	€ 19.659	-€ 983	€ 18.676	€ 19.659	0,70	1,00	€ 13.113
Αποθεματικό & Συντήρηση:	5,00%	01.01.2030 31.12.2030	6,83	€ 20.032	-€ 1.002	€ 19.031	€ 20.032	0,66	1,00	€ 12.576
Απώλεια Μισθωμάτων / Κενότητα: 3 Μισθώματα		01.01.2031 31.12.2031	7,83	€ 20.433	-€ 1.022	€ 19.411	€ 20.433	0,62	1,00	€ 12.073
		01.01.2032 31.12.2032	8,83	€ 20.841	-€ 1.042	€ 19.799	€ 20.841	0,59	1,00	€ 11.590
		01.01.2033 31.12.2033	9,83	€ 21.258	-€ 1.063	€ 20.195	€ 21.258	0,55	1,00	€ 11.126
		01.01.2034 28.02.2034	10,00	€ 3.614	-€ 181	€ 3.433	€ 21.683	0,55	1,00	€ 1.872
		01.03.2034+	10,00			**€ 21.683**		0,55	21,05	€ 248.969
							Κόστος Πώλησης / Προώθησης		2,50%	-€ 6.224
									Σύνολο	**€ 368.349**

Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίσθηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου, με εφαρμογή των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, κατά 70% αντίστοιχα.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας : Διαμερίσματος 1ου Ορόφου.			
Μέθοδος Εκτίμησης	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ανά Μέθοδο**	**Συντελεστής Στάθμισης**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία**
Μέθοδος της Προσόδου	€368.349	70%	€257.844
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	€366.572	30%	€109.972
Σύνολα			**€367.816**

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Ιωνίας & Σαρανταπόρου 77, Θέση "Σπήλαια ή Κοκκιναρά", Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Διαμέρισμα (Α-2)	1ος Όροφος	2.319,47	60,000	162,40	€367.816
	Αποθήκη (ΥΠ-4)	Υπόγειο		3,000	12,34	
	Θέση Στάθμευσης (ΧΣ-10)	Υπόγειο		3,000	14,00	
		Σύνολα	**2.319,47**	**66,00**	**162,40**	**€ 368.000**

9.2 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες επί της Οδού Ιουλιανού 72,74,76 α-β, Αθήνα

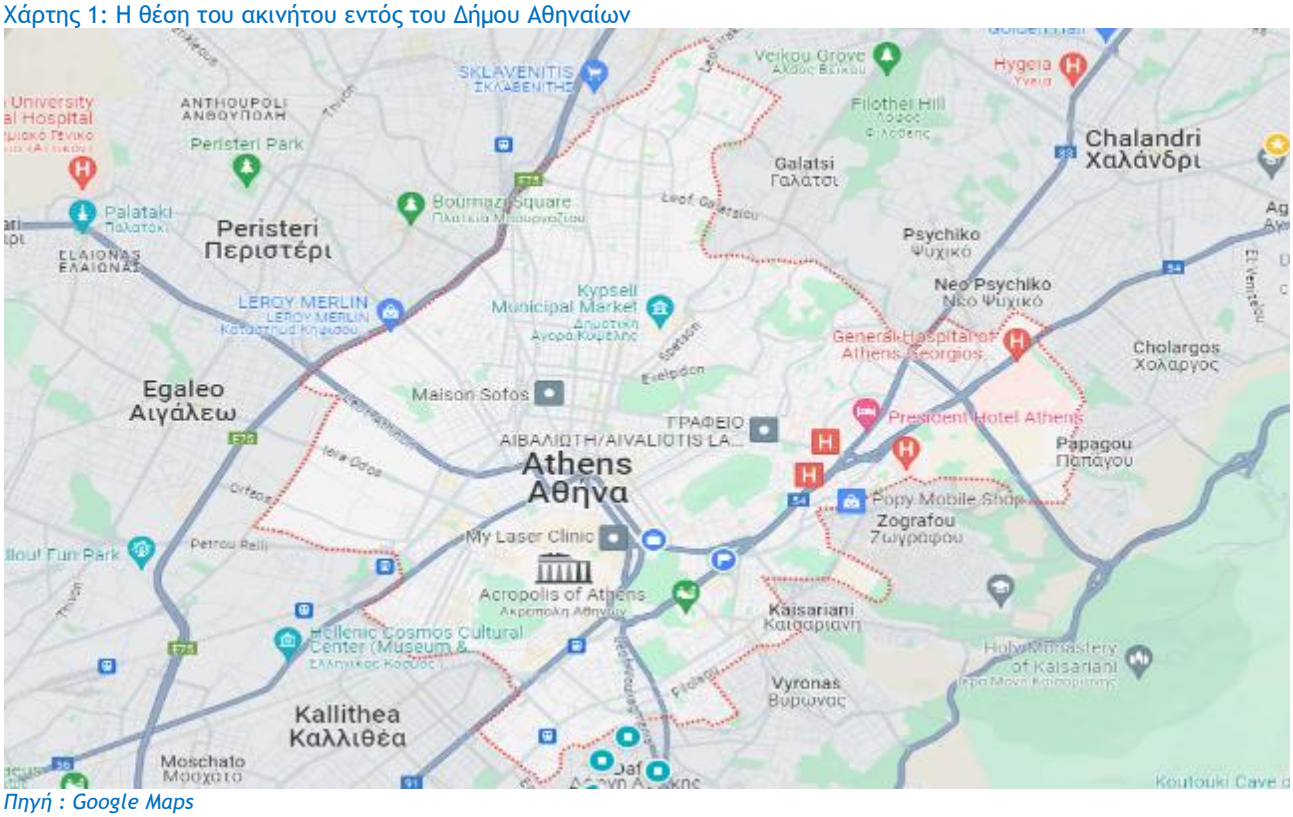
Οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες αναφέρονται σε 2 διαμερίσματα Β-4 και Γ-3, επιφανείας 75,00τ.μ. και 51,00τ.μ. αντίστοιχα, κείμενα επί της οδού Ιουλιανού 72,74,76 α-β, στο Δήμο Αθηναίων.

Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής
Η Αττική είναι ιστορική περιοχή της Ελλάδας που σήμερα αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας. Επίσης αποτέλεσε από το 1899 έως το 1909 και από το 1943 νομό της Ελλάδας. Η σημερινή περιφέρεια Αττικής περιλαμβάνει το νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 χλμ2 και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας.

Η περιφέρεια Αττικής αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας και χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, ενώ περιλαμβάνει την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 τ.χμ. και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας. Γεωγραφικά η Αττική χωρίζεται σε δύο μεγάλες υποενότητες, την περιφέρεια πρωτευούσης και το υπόλοιπο Αττικής. Η περιφέρεια πρωτευούσης περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, δηλαδή όλους τους δήμους Αθηνών-Πειραιώς που ανήκαν στην τέως διοίκηση πρωτευούσης, και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο Αττικής. Το υπόλοιπο Αττικής καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της περιφέρειας και αποτελείται από το ανατολικό και δυτικό τμήμα, τα νησιά του Σαρωνικού και την επαρχία Τροιζηνίας που βρίσκεται στην Πελοπόννησο. Επειδή η Αθήνα έχει ουσιαστικά καταλάβει ολόκληρη την πεδιάδα, είναι πολύ δύσκολο να επεκταθεί περαιτέρω λόγω των φυσικών συνόρων. Παρά ταύτα, τα προάστιά της διαρκώς επεκτείνονται στα άκρα της. Η Περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνει ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού της χώρας. Σύμφωνα με την απογραφή του 2021, ο μόνιμος πληθυσμός της περιφέρειας ανέρχεται σε 3.814.064 κατοίκους.

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ. και διαθέτει πληθυσμό 637.798 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων



Πηγή : Google Maps

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντάσσεται στο 6ο Δημοτικό Διαμέρισμα των Αθηνών που περιλαμβάνει τις βόρειες και κεντρικές συνοικίες (Πατήσια και Κυψέλη). Συγκεκριμένα περιλαμβάνει τις περιοχές: Πλατεία Κολιάτσου, Πλατεία Βικτωρίας, Σταθμός Λαρίσης, Πεδίον του Άρεως, Πατήσια και Κυψέλη. Βρίσκεται πλησίον του Σταθμού Λαρίσης του κεντρικού σιδηροδρομικού σταθμός Αθηνών, που εξυπηρετεί τα επιβατικά & εμπορικά

δρομολόγια των τρένων προς Θεσσαλονίκη, Χαλκίδα, Αεροδρόμιο, Κιάτο & Αίγιο (και μελλοντικά Πάτρα), Καλαμπάκα και Λειανοκλάδι. Αποτελεί τον μεγαλύτερο και πρώτο πιο σημαντικό σιδηροδρομικό σταθμό στην Ελλάδα και έναν από τους μεγαλύτερους στα Βαλκάνια. Σήμερα, η πρόσβαση στον Σταθμό Λαρίσης είναι εφικτή με το μετρό της Αθήνας, μέσω γειτονικού ομώνυμου σταθμού της Γραμμής 2. Ο σταθμός λόγω της κομβικότητας και της σημασίας του, έχει εξελιχτεί σε τοπωνύμιο και έχει δώσει το όνομά του στην γύρω περιοχή, που ονομάζεται Σταθμός Λαρίσης.

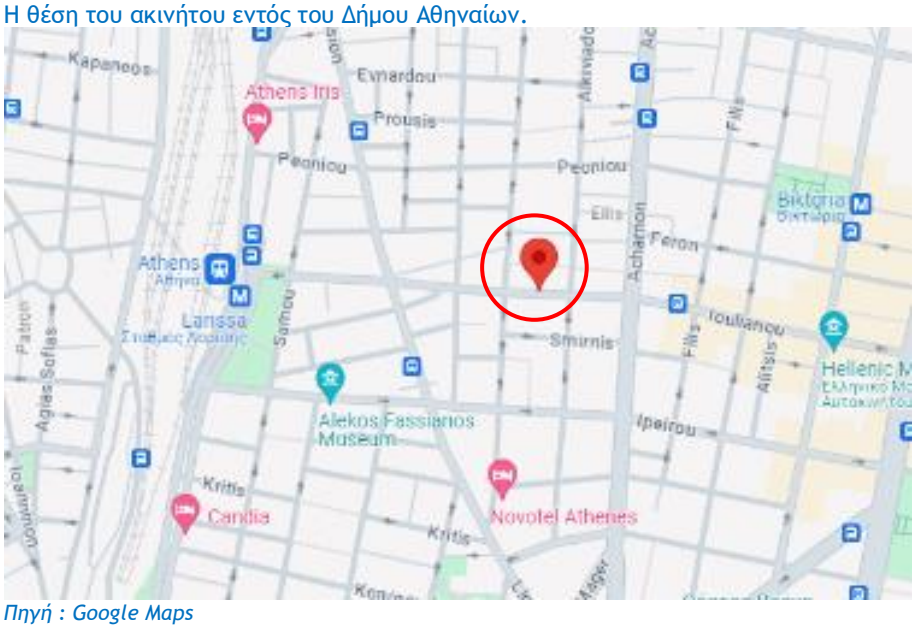
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας.
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #4505/23.07.2021 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας
2. #5382/26.07.2022 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας
3. Πίνακας Μισθωμάτων Οριζόντιων Ιδιοκτησιών

Περιγραφή Διαμερισμάτων
Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι τα υπό εκτίμηση ακίνητα περιλαμβάνουν μια οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα του 2ου ορόφου και μια οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα του 3ου ορόφου σε πολυώροφο κτίριο με διαμερίσματα, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ιουλιανού 72,74,76 α-β. στην θέση «ΑΓΙΑ ΒΡΥΣΗ», στην συνοικία Αχαρνών στην τοπική κοινότητα του 6ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της περιφερειακής ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της περιφέρειας Αττικής:

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ.					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Ιουλιανού 72-74 Αχαρνών, Δήμος Αθηναίων της ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Β-4	2ος όροφος	601,70	20,300	75,00
	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ-3	3ος όροφος		13,500	51,00
		Σύνολα	**601,70**	**33,80**	

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων.



Πηγή : Google Maps



Πηγή : Google Maps

Η οριζόντια ιδιοκτησία (Β-4) με ΚΑΕΚ 050093007001/0/20, αναφέρεται στο διαμέρισμα 2ου ορόφου κατασκευής του 1968 και συνολικής επιφάνειας 75,00τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 20,30 χιλιοστά. Το διαμέρισμα αποτελείται από τρία κύρια δωμάτια, χωλ, κουζίνα, λουτρό και αποθήκη. Το ακίνητο διαθέτει ενιαίο εξώστη επί της οδού Ιουλιανού. Τα δάπεδα είναι καλυμμένα με μωσαϊκό, ξύλινο πάτωμα και κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής. Διαθέτει πόρτα ασφαλείας ξύλινα κουφώματα με μερικά από αυτά να έχουν αντικατασταθεί με κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες. Κατά την αυτοψία το διαμέρισμα ευρέθει σε κακή κατάσταση συντήρησης και χρήζει ανακαίνισης.

Η οριζόντια ιδιοκτησία (Γ-3) με ΚΑΕΚ 050093007001/0/26, αποτελεί το διαμέρισμα του 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 51,00τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 13,500 χιλιοστά. Το διαμέρισμα αποτελείται από δύο κύρια δωμάτια, χωλ, κουζίνα, λουτρό και αποθήκη. Το ακίνητο διαθέτει ενιαίο εξώστη επί της οδού Ιουλιανού Τα δάπεδα είναι καλυμμένα με μωσαϊκό, ξύλινο πάτωμα και κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής. Διαθέτει πόρτα ασφαλείας ξύλινα κουφώματα αλουμινίου μονούς υαλοπίνακες. Κατά την αυτοψία το διαμέρισμα ευρέθει σε τυπική κατάσταση συντήρησης.

Το κτήριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 601,70τ.μ., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το κτήριο έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Το μισθωτικό καθεστώς του ακινήτου παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα:

Στοιχεία μισθωτή Ονοματεπώνυμο	Διεύθυνση ακινήτου	Περίοδος ισχύος		Συνολικό μηνιαίο μίσθωμα
		από	έως	
ΚΑΤΣΟΥΔΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 72-76 ,10439 ΑΘΗΝΑ Ορ.3	1/8/2022	31/7/2024	200,00
SHEKH ABUL HASAN RAJU SHAKH ABUL HASAN MOHAMMAD FORHAN	ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 74-76 ,10440 ΑΘΗΝΑ Ορ.2	1/2/2024	31/12/2024	250,00

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης
Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου
Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, θεωρήσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου με την τεχνική της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών χρηματοροών, σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των

Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

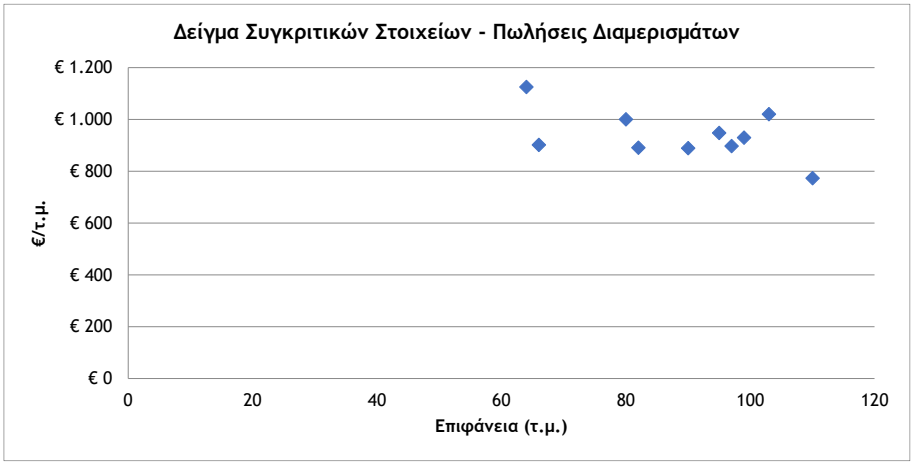
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων
Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων
Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €773/τ.μ. έως €1.125/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €937/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €915/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα Προς Πώληση, 110 τ.μ., Κατάσταση: Χρίζει ολικής ανακαίνισης, Όροφος: 2ος, 2 Υ/Δ 1 Κουζίνα, 1 Μπάνιο, 1 WC, Έτος κατασκευής: 1963, Δάπεδα: Παρκέ, Κουφώματα: Ξύλινα, Ασανσέρ, Βεράντες, Διαμπερές,	€85.000	110,00	€773
2	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Ρετιρέ διαμέρισμα 4ου ορόφου, 103τμ. , το ακίνητο διαθέτει 2 υπνοδωμάτια και 1 μπάνιο Βεράντα στην πρόσοψη του κτιρίου, και βοηθητικά μπαλκόνια στα υπνοδωμάτια	€105.000	103,00	€1.019
3	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα Προς Πώληση, 99 τ.μ., Κατάσταση: Χρήζει μερικής ανακαίνισης, Όροφος: 4ος, 1 Επίπεδο/α, 2 Υ/Δ Κουζίνα, Μπάνιο, Θέρμανση: Κεντρική - Πετρέλαιο, Θέα: Καλή, Έτος κατασκευής: 1970, Δάπεδα: Πλακάκια, Κουφώματα: Ξύλινα, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Τζάκι, Τέντες, Βεράντες, Metro, Επενδυτικό, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Κοντά σε: καφέ, πλατεία, πάρκο,	€92.000	99,00	€929
4	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 1ορόφου συνολικής επιφάνειας 97τ.μ. κατασκευής του 1974 αποτελούμενο από 2 υπνοδωμάτια, 1 κουζίνα, ξύλινο πάτωμα και κεραμικά πλακίδια	€87.000	97,00	€897
5	Αθήνα (Ηπείρου)	Πωλείται διαμέρισμα 95 τ.μ. 1ου ορόφου κοντά στην Πλατεία Βικτωρίας. Αποτελείται από μεγάλο σαλόνι ενιαίο με την κουζίνα, 2 δωμάτια και μπάνιο.	€90.000	95,00	€947
6	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα 90τμ, 1ου, σε μια μικρή πολυκατοικία με χαρακτηριστική αρχιτεκτονική της δεκαετίας του ΄60. Αποτελείται από σαλονοτραπεζαρία, ανεξάρτητη κουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Διαθέτει ξύλινα πατώματα και μωσαϊκό. Χωρίς ασανσέρ. Βρίσκεται σε απόσταση μόλις 200μ από την πλατεία Βικτωρίας και από την στάση του μετρό.	€80.000	90,00	€889
7	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 2ου Ορόφου, στην περιοχή: Κολωνός - Κολοκυνθούς. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 81,50 τ.μ. και βρίσκεται σε οικόπεδο 105,10 τ.μ.. Αποτελείται από: 2 Υ/Δ, μπάνιο, κουζίνα, 1 σαλόνι/α. Έχει κατασκευαστεί το 1963. Η θέρμανση του ακινήτου είναι Κεντρική με Πετρέλαιο, έχει κουφώματα Ξύλινα με Μονά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Η και τα δάπεδα είναι: Πλακάκια, Ξύλο. Η κατάστασή του είναι: Χρήζει ανακαίνισης, Βρίσκεται κοντά σε Μετρό, Συγκοινωνίες, Πάρκο, Εμπορικό Κέντρο, Κέντρο Πόλης, Κέντρα διασκέδασης	€73.000	82,00	€890
8	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 80 τ.μ. . Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1967 με ενεργειακή κλάση Ε και διαθέτει κουφώματα ξύλινα, ξύλινα πατώματα, ανελκυστήρα	€80.000	80,00	€1.000

9	Αθήνα (Πλατεία Αττικής)	Διαμέρισμα στο κέντρο της Αθήνας, πλησίον του σταθμού Βικτώρια. Κατασκευής του 1973, 66 τετραγωνικά μέτρα, 3ος όροφος, 2ο ρετιρέ με μεγάλη βεράντα. Αποτελείται από μεγάλη σαλοτραπεζαρία, κουζίνα, χολ, υπνοδωμάτιο και μπάνιο. Χωρίς κοινόχρηστα, χρήζει ανακαίνισης	€59.500	66,00	€902
10	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα Συνολικής Επιφάνειας 64τ.μ. 3ου ορόφου και 1 Μπάνιο, Διαθέτει: Παρκέ και Πλακάκι για πάτωμα πλησίον σε ΜΜΜ	€72.000	64,00	€1.125

Δείκτες	Ολική Επιφάνεια (τ.μ.)	Μέση Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	64,00	€773
Μέγιστο	110,00	€1.125
Μέσος	88,60	€937
Διάμεσος	92,50	€915



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής: Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης: Διαμερίσματος 2ου Ορόφου						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
2	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Ρετιρέ διαμέρισμα 4ου ορόφου, 103τμ. , το ακίνητο διαθέτει 2 υπνοδωμάτια και 1 μπάνιο βεράντα στην πρόσοψη του κτιρίου, και βοηθητικά μπαλκόνια στα υπνοδωμάτια	€105.000	103,00	€1.019	-5,00%	1,40%	-10,00%	-0,50%	0,00%	2,50%	€ 901	20,00%	€ 180
5	Αθήνα (Ηπείρου)	Πωλείται διαμέρισμα 95 τ.μ. 1ου ορόφου κοντά στην Πλατεία Βικτωρίας. Αποτελείται από μεγάλο σαλόνι ενιαίο με την κουζίνα, 2 δωμάτια και μπάνιο.	€90.000	95,00	€947	2,50%	1,00%	-10,00%	-6,20%	0,00%	0,00%	€ 828	20,00%	€ 166
6	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα 90τμ, 1ου, σε μια μικρή πολυκατοικία με χαρακτηριστική αρχιτεκτονική της δεκαετίας του ΄60. Αποτελείται από σαλόνι τραπεζαρία, ανεξάρτητη κουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Διαθέτει ξύλινα πατώματα και μωσαϊκό. Χωρίς ασανσέρ. Βρίσκεται σε απόσταση μόλις 200μ από την πλατεία Βικτωρίας και από την στάση του μετρό.	€80.000	90,00	€889	2,50%	0,75%	-10,00%	3,93%	0,00%	5,00%	€ 902	20,00%	€ 180
8	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 80 τ.μ. . Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1967 με ενεργειακή κλάση Ε και διαθέτει κουφώματα ξύλινα, ξύλινα πατώματα, ανελκυστήρα	€80.000	80,00	€1.000	2,50%	0,25%	-10,00%	0,50%	0,00%	0,00%	€ 929	20,00%	€ 186
10	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα Συνολικής Επιφάνειας 64τ.μ. 3ου ορόφου και 1 Μπάνιο, Διαθέτει: Παρκέ και Πλακάκι για πάτωμα πλησίον σε ΜΜΜ	€72.000	64,00	€1.125	-2,50%	-0,55%	-10,00%	-2,54%	0,00%	0,00%	€ 957	20,00%	€ 191
													100,00%	€903

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης: Διαμέρισμα 3ου Ορόφου						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
2	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Ρετιρέ διαμέρισμα 4ου ορόφου, 103τμ. , το ακίνητο διαθέτει 2 υπνοδωμάτια και 1 μπάνιο βεράντα στην πρόσοψη του κτιρίου, και βοηθητικά μπαλκόνια στα υπνοδωμάτια	€105.000	103,00	€1.019	-2,50%	2,60%	-10,00%	-0,50%	0,00%	2,50%	€ 936	20,00%	€ 187
5	Αθήνα (Ηπείρου)	Πωλείται διαμέρισμα 95 τ.μ. 1ου ορόφου κοντά στην Πλατεία Βικτωρίας. Αποτελείται από μεγάλο σαλόνι ενιαίο με την κουζίνα, 2 δωμάτια και μπάνιο.	€90.000	95,00	€947	5,00%	2,20%	-10,00%	-6,20%	0,00%	0,00%	€ 858	20,00%	€ 172
6	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα 90τμ, 1ου, σε μια μικρή πολυκατοικία με χαρακτηριστική αρχιτεκτονική της δεκαετίας του ΄60. Αποτελείται από σαλονοτραπεζαρία, ανεξάρτητη κουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Διαθέτει ξύλινα πατώματα και μωσαϊκό. Χωρίς ασανσέρ. Βρίσκεται σε απόσταση μόλις 200μ από την πλατεία Βικτωρίας και από την στάση του μετρό.	€80.000	90,00	€889	5,00%	1,95%	-10,00%	3,93%	0,00%	5,00%	€ 935	20,00%	€ 187
8	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 80 τ.μ. . Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1967 με ενεργειακή κλάση Ε και διαθέτει κουφώματα ξύλινα, ξύλινα πατώματα, ανελκυστήρα	€80.000	80,00	€1.000	5,00%	1,45%	-10,00%	0,50%	0,00%	0,00%	€ 963	20,00%	€ 193
10	Αθήνα (Πλατεία Βικτώρια)	Διαμέρισμα Συνολικής Επιφάνειας 64τ.μ. 3ου ορόφου και 1 Μπάνιο, Διαθέτει: Παρκέ και Πλακάκι για πάτωμα πλησίον σε ΜΜΜ	€72.000	64,00	€1.125	0,00%	0,65%	-10,00%	-2,54%	0,00%	0,00%	€ 993	20,00%	€ 199
													100,00%	€937

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των €903/τ.μ. αναφορικά με την ιδιοκτησία του 2ου ορόφου και σε τιμή μονάδας της τάξης των €937/τ.μ. αναφορικά με την ιδιοκτησία του 3ου ορόφου. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας του 2ου ορόφου, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται στο ποσό των €67.757 και η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας που αφορά το διαμέρισμα του 3ου ορόφου, στο ποσό των €47.792

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδας (€/τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Ιουλιανού 72-74 Αχαρνών, στην θέση «Αγία Βρύση» του 6ου Διαμερίσματος του δήμου Αθηναίων της περιφερειακής ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Β-4	2ος όροφος	601,70	20,300	75,00	€903	€67.757
	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ-3	3ος όροφος		13,500	51,00	€937	€47.792
		Σύνολα	**601,70**	**33,80**			

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος της ιδιοκτησίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις. Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €4,88/τ.μ. έως €7,08/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €6,23/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €6,30/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Διαμερισμάτων					
#	**Τοποθεσία**	**Περιγραφή**	**Τιμή Μίσθωσης**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
1	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 113 τ.μ. πρώτου ορόφου, φωτεινό, σε πολύ καλή κατάσταση. Περιλαμβάνει μεγάλο χρηστικό χολ, άνετο σαλόνι, κλειστή κουζίνα, τέσσερα υπνοδωμάτια, μπάνιο με παράθυρο, w.c και δύο πατάρια. Είναι εξοπλισμένο με είσοδο ασφαλείας, ξύλινα κουφώματα με μονά τζάμια, δρύινα πατώματα τους κυρίους χώρους, μωσαϊκά στους βοηθητικούς χώρους, κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο, τέσσερα κλιματιστικά inverter.	€800	113,00	€7,08
2	Αθήνα (Πεδίον Άρεως)	Διαμέρισμα Προς Ενοικίαση, 112 τ.μ., 2 Υ/Δ Έτος κατασκευής: 1963, Κατάσταση: Ανακαινισμένο, Όροφος: 2ος, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Αποτελείται από: Επίπεδα: 1, Σαλόνια: 2, Κουζίνες: 1, Μπάνια: 1, WC: 1, Διαθέτει Θέρμανση: Κεντρική - Φυσικό Αέριο, Κλιματισμός, Ηλιακός,	€750	112,00	€6,70
3	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 105τ.μ. προσόψεως στον 5ο όροφο με κεντρική θέρμανση πετρελαίου. Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, 1 κουζίνα, 1 σαλόνι, μπάνιο και 1 WC. Είναι κατασκευασμένο το 1975, βαμμένο και διαθέτει κλιματισμό, δάπεδα από πλακάκι & ξύλο, τζάκι, τέντες. Αρχαιολογικό μουσείο, με τζάκι, τεράστιο σαλόνι, 2 υπνοδωμάτια, ανακαινισμένη κουζίνα, σε κομβικό σημείο μια ανάσα από το κέντρο	€600	105,00	€5,71
4	Αθήνα (Μουσείο)	Διαμέρισμα 4ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 102τ.μ., με αποθήκη, 2 υπνοδωμάτια, 1 κουζίνα , 2 σαλόνια, μπάνιο και 1W.C.	€600	102,00	€5,88

5	Αθήνα (Πλατεία Αττικής)	Διαμέρισμα 85τ.μ. 5ος όροφος Ρετιρέ Διαμπερές κατασκευής 1974 , αποτελείται από 1 σαλόνι 2 υπνοδωμάτια 1 κουζίνα 1 μπάνιο , ,κοντά σε super market, Στάση Λεωφορείου, Ταξί, , με θέα : Απεριόριστη, η κατάστασή του είναι : Καλή. Η θέρμανσή του είναι κεντρική με Πετρέλαιο ,κλιματισμό . Επίσης διαθέτει αποθηκευτικό χώρο εντός του διαμερίσματος, πολύ μεγάλες περιμετρικές βεράντες , Ασανσέρ, 2 πατάρια,	€600	85,00	€7,06
6	Αθήνα (Μεταξουργείο)	Διαμπερές διαμέρισμα 1ου ορόφου, 83τμ, το οποίο αποτελείται από 2 υ/δ, σαλόνι, αυτόνομη κουζίνα και μπάνιο. Επιπλέον, διαθέτει κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο και πόρτα ασφαλείας. ανακαινισμένο το μπάνιο, καθώς και ηλεκτρολογικά - υδραυλικά. Βρίσκεται πλησίον σταθμού μετρό Μεταξουργείο και σταθμού Λαρίσης.	€520	83,00	€6,27
7	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 82τ.μ. 3ου ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, Έτος Κατασκευής 1970, με δάπεδα Παρκέ και Μωσαϊκό.	€400	82,00	€4,88
8	Αθήνα (Πλατεία Βικτώριας)	Διαμέρισμα 79τ.μ. 3ου ορόφου αποτελούμενο από 2 μπάνια και 2 υπνοδωμάτιο, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινο πάτωμα	€500	79,00	€6,33
9	Αθήνα (Πλατεία Αττικής)	Διαμέρισμα, Μπάνια: 1, Εμβαδόν: 72 τ.μ., Δωμάτια: 2, Έτος κατασκευής: 1980, Για φοιτητές, Κλιματισμός, Θέα, Ασανσέρ, Κήπος, Εσωτερική σκάλα, Πόρτα ασφαλείας, Ηλιακός θερμοσίφωνας, Συναγερμός, Όροφος: 3ος.	€400	72,00	€5,56
10	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 3ου Ορόφου με 1 Υπνοδωμάτιο και 1 μπάνιο, έτος κατασκευής 1968	€450	66,00	€6,82

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	66,00	€4,88
Μέγιστο	113,00	€7,08
Μέσος	89,90	€6,23
Διάμεσος	84,00	€6,30



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία. Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Μίσθωσης : Διαμερίσματος 2ου Ορόφου						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
6	Αθήνα (Μεταξουργείο)	Διαμπερές διαμέρισμα 1ου ορόφου, 83τμ, το οποίο αποτελείται από 2 υ/δ, σαλόνι, αυτόνομη κουζίνα και μπάνιο. Επιπλέον, διαθέτει κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο και πόρτα ασφαλείας. ανακαινισμένο το μπάνιο, καθώς και ηλεκτρολογικά - υδραυλικά. Βρίσκεται πλησίον σταθμού μετρό Μεταξουργείο και σταθμού Λαρίσης.	€520	83,00	€6,27	2,50%	0,40%	-10,00%	-4,61%	-5,00%	0,00%	€ 5,26	20,00%	€1,05
7	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 82τ.μ. 3ου ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, Έτος Κατασκευής 1970, με δάπεδα Παρκέ και Μωσαϊκό.	€400	82,00	€4,88	-2,50%	0,35%	-10,00%	-1,01%	-5,00%	2,50%	€ 4,14	20,00%	€0,83
8	Αθήνα (Πλατεία Βικτώριας)	Διαμέρισμα 79τ.μ. 3ου ορόφου αποτελούμενο από 2 μπάνια και 2 υπνοδωμάτιο, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινο πάτωμα	€500	79,00	€6,33	-2,50%	0,20%	-10,00%	-3,57%	-5,00%	-2,50%	€ 4,97	20,00%	€0,99
9	Αθήνα (Πλατεία Αττικής)	Διαμέρισμα, Μπάνια: 1, Εμβαδόν: 72 τ.μ., Δωμάτια: 2, Έτος κατασκευής: 1980, Για φοιτητές, Κλιματισμός, Θέα, Ασανσέρ, Κήπος, Εσωτερική σκάλα, Πόρτα ασφαλείας, Ηλιακός θερμοσίφωνας, Συναγερμός, Όροφος: 3ος.	€400	72,00	€5,56	-2,50%	-0,15%	-10,00%	-6,20%	0,00%	0,00%	€ 4,57	20,00%	€0,91
10	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 3ου Ορόφου με 1 Υπνοδωμάτιο και 1 μπάνιο, έτος κατασκευής 1968	€450	66,00	€6,82	-7,50%	-0,45%	-10,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	€ 5,10	20,00%	€1,02
													100,00%	€4,81

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Μίσθωσης: Διαμερίσματος 3ου Ορόφου.						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
6	Αθήνα (Μεταξουργείο)	Διαμπερές διαμέρισμα 1ου ορόφου, 83τμ, το οποίο αποτελείται από 2 υ/δ, σαλόνι, αυτόνομη κουζίνα και μπάνιο. Επιπλέον, διαθέτει κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο και πόρτα ασφαλείας. ανακαινισμένο το μπάνιο, καθώς και ηλεκτρολογικά - υδραυλικά. Βρίσκεται πλησίον σταθμού μετρό Μεταξουργείο και σταθμού Λαρίσης.	€520	83,00	€6,27	5,00%	1,60%	-10,00%	-4,61%	-5,00%	0,00%	€ 5,45	20,00%	€1,09
7	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 82τ.μ. 3ου ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, Έτος Κατασκευής 1970, με δάπεδα Παρκέ και Μωσαϊκό.	€400	82,00	€4,88	0,00%	1,55%	-10,00%	-1,01%	-5,00%	2,50%	€ 4,30	20,00%	€0,86
8	Αθήνα (Πλατεία Βικτώριας)	Διαμέρισμα 79τ.μ. 3ου ορόφου αποτελούμενο από 2 μπάνια και 2 υπνοδωμάτιο, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινο πάτωμα	€500	79,00	€6,33	0,00%	1,40%	-10,00%	-3,57%	-5,00%	-2,50%	€ 5,16	20,00%	€1,03
9	Αθήνα (Πλατεία Αττικής)	Διαμέρισμα, Μπάνια: 1, Εμβαδόν: 72 τ.μ., Δωμάτια: 2, Έτος κατασκευής: 1980, Για φοιτητές, Κλιματισμός, Θέα, Ασανσέρ, Κήπος, Εσωτερική σκάλα, Πόρτα ασφαλείας, Ηλιακός θερμοσίφωνας, Συναγερμός, Όροφος: 3ος.	€400	72,00	€5,56	0,00%	1,05%	-10,00%	-6,20%	0,00%	0,00%	€ 4,74	20,00%	€0,95
10	Αθήνα (Ηπείρου)	Διαμέρισμα 3ου Ορόφου με 1 Υπνοδωμάτιο και 1 μπάνιο, έτος κατασκευής 1968	€450	66,00	€6,82	-5,00%	0,75%	-10,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	€ 5,30	20,00%	€1,06
													100,00%	€4,99

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ότι το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζετε στο ποσό των €4,81/τ.μ. για το διαμέρισμα του 2ου ορόφου και €4,99/τ.μ. για το Διαμέρισμα του 3ου ορόφου. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίσθηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε προσδιορίσθηκε στο 6,50% για τα διαμερίσματα,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόσθηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίσθηκε στο 5,00%,
- Η ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων θεωρούμε ότι θα είναι θετική για τα επόμενα χρόνια και θα είναι της τάξης του ΔΤΚ. Οι προβλέψεις που αφορούν τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το International Monetary Fund και την Eurostat:

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2022	5,90%	9,60%
2023	2,50%	3,50%
2024	2,00%	2,80%
2025	1,40%	2,20%
2026	1,40%	2,00%
2027	1,20%	1,90%
2028	1,10%	1,90%
2029	1,50%	1,90%
2030+	1,50%	2,00%

** Actual figures taken from ELSTAT and forecast from IMF and Eurostat*

- Οι δαπάνες συντήρησης και ενός αποθεματικού – Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν σε 5,00%,
- Θεωρούμε ότι οι μισθωτές θα εξαντλήσουν την μισθωτική διάρκεια,
- Στην λήξη της μίσθωσης, υιοθετείται ένα rent free period 3 μηνών,
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,50%,

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόσθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας:

R = K + GN - D
όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)
K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)
GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)
D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Διαμερίσματα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2023)	4,00%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	**5,00%**
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,50%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	4,50%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	2,00%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**6,50%**

Δυνάμει των παραπάνω, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας βάσει της Μεθόδου της Προσόδου προσδιορίζεται σε €62.109 για το διαμέρισμα του 2ου ορόφου και σε €87.848 για το διαμέρισμα του 3ου ορόφου. Στους επόμενους πίνακες παρουσιάζονται τα μοντέλα των χρηματοροών discounted cash flow models που εφαρμόσθηκαν τόσο για τους ιδιοχρησιμοποιούμενους, όσο και για τους μισθωμένους χώρους:

Στοιχεία Ακινήτου:		Μέθοδος Των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow								
ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 72-76,10440 ΑΘΗΝΑ		Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Μικτά Έσοδα	Αποθεματικό & Συντήρηση	Καθαρά Έσοδα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφ/σης	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	ΚΑΤΣΟΥΔΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	01.03.2024 31.7.2024	0,42	€ 1.000	-€ 50	€ 950	€ 3.054	0,97	1,00	€ 925
Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ-3	51,00	01.08.2024 28.02.2025	1,00	€ 1.053	-€ 53	€ 1.001	€ 3.160	0,94	1,00	€ 940
Μηνιαίο Μίσθωμα (03.2024):	€ 200	01.03.2025 28.02.2026	2,00	€ 3.249	-€ 162	€ 3.086	€ 3.249	0,88	1,00	€ 2.721
Έναρξη Μίσθωσης:	1/8/2022	01.03.2026 28.02.2027	3,00	€ 3.320	-€ 166	€ 3.154	€ 3.320	0,83	1,00	€ 2.611
Λήξη Μίσθωσης:	31/7/2024	01.03.2027 28.02.2028	4,00	€ 3.387	-€ 169	€ 3.217	€ 3.387	0,78	1,00	€ 2.501
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.03.2028 28.02.2029	5,00	€ 3.451	-€ 173	€ 3.279	€ 3.451	0,73	1,00	€ 2.393
Αποθεματικό & Συντήρηση:	5,00%	01.03.2029 28.02.2030	6,00	€ 3.517	-€ 176	€ 3.341	€ 3.517	0,69	1,00	€ 2.290
Απώλεια Μισθωμάτων / Κενότητα: 3 Μισθώματα		01.03.203028.02.2031	7,00	€ 3.584	-€ 179	€ 3.404	€ 3.584	0,64	1,00	€ 2.191
		01.03.2031 28.02.2032	8,00	€ 3.655	-€ 183	€ 3.472	€ 3.655	0,60	1,00	€ 2.098
		01.03.2032 28.02.2033	9,00	€ 3.728	-€ 186	€ 3.542	€ 3.728	0,57	1,00	€ 2.009
		01.03.2033 28.02.2034	10,00	€ 3.803	-€ 190	€ 3.613	€ 3.803	0,53	1,00	€ 1.925
		01.03.2034+	10,00			**€ 3.803**		0,53	20,00	€ 40.518
								Κόστος Πώλησης / Προώθησης	2,50%	-€ 1.013
									Σύνολο	**€ 62.109**

Στοιχεία Ακινήτου:		Μέθοδος Των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow								
ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 72-76,10440 ΑΘΗΝΑ		Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Μικτά Έσοδα	Αποθεματικό & Συντήρηση	Καθαρά Έσοδα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφ/σης	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	SHEKH ABULFORHAN	01.03.2024 31.12.2024	0,83	€ 2.500	-€ 125	€ 2.375	€ 4.326	0,95	1,00	€ 2.254
Οριζόντια Ιδιοκτησία Β-4	75,00	01.01.2025 31.12.2025	1,83	€ 3.336	-€ 167	€ 3.169	€ 4.447	0,89	1,00	€ 2.823
Μηνιαίο Μίσθωμα (03.2024):	€ 250	01.01.2026 31.12.2026	2,83	€ 4.545	-€ 227	€ 4.318	€ 4.545	0,84	1,00	€ 3.612
Έναρξη Μίσθωσης:	1/2/2024	01.01.2027 31.12.2027	3,83	€ 4.636	-€ 232	€ 4.404	€ 4.636	0,79	1,00	€ 3.460
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2024	01.01.2028 31.12.2028	4,83	€ 4.724	-€ 236	€ 4.488	€ 4.724	0,74	1,00	€ 3.310
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2029 31.12.2029	5,83	€ 4.814	-€ 241	€ 4.573	€ 4.814	0,69	1,00	€ 3.167
Αποθεματικό & Συντήρηση:	5,00%	01.01.2030 31.12.2030	6,83	€ 4.905	-€ 245	€ 4.660	€ 4.905	0,65	1,00	€ 3.030
Απώλεια Μισθωμάτων / Κενότητα: 3 Μισθώματα		01.01.2031 31.12.2031	7,83	€ 5.004	-€ 250	€ 4.753	€ 5.004	0,61	1,00	€ 2.902
		01.01.2032 31.12.2032	8,83	€ 5.104	-€ 255	€ 4.848	€ 5.104	0,57	1,00	€ 2.780
		01.01.2033 31.12.2033	9,83	€ 5.206	-€ 260	€ 4.945	€ 5.206	0,54	1,00	€ 2.662
		01.01.2034 28.02.2034	10,00	€ 5.310	-€ 265	€ 5.044	€ 5.310	0,53	1,00	€ 2.687
		01.03.2034+	10,00			**€ 5.310**		0,53	20,00	€ 56.573
							Κόστος Πώλησης / Προώθησης		2,50%	-€ 1.414
									Σύνολο	**€ 87.848**

Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίσθηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου, με εφαρμογή των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, κατά 70% αντίστοιχα.

Προσδιορισμός Αγοραία Αξίας : Διαμερίσματος 2ου Ορόφου.			
Μέθοδος Εκτίμησης	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ανά Μέθοδο**	**Συντελεστής Στάθμισης**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία**
Μέθοδος της Προσόδου	€87.848	70%	€61.493
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	€67.757	30%	€20.327
Σύνολα			**€81.821**

Προσδιορισμός Αγοραία Αξίας : Διαμερίσματος 3ου Ορόφου.			
Μέθοδος Εκτίμησης	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ανά Μέθοδο**	**Συντελεστής Στάθμισης**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία**
Μέθοδος της Προσόδου	€62.109	70%	€43.476
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	€47.792	30%	€14.338
Σύνολα			**€57.814**

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Ιουλιανού 72-74 Αχαρνών, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Β-4	2ος όροφος	601,70	20,300	75,00	€81.821
	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ-3	3ος όροφος		13,500	51,00	€57.814
		Σύνολα	**601,70**	**33,80**		**€ 140.000**

9.3 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Λέλας Καραγιάννη 23, Αθήνα
Καθώς η ιδιοκτησία βρίσκεται στην ίδια περιοχή με το προηγούμενο ακίνητο, η περιγραφή της ευρύτερης περιοχής παρουσιάσθηκε ανωτέρω.

Το υπό διερεύνηση ακίνητο βρίσκεται πλησίον της Πλατείας Αμερικής, η οποία βρίσκεται στην δυτική πλευρά της οδού Πατησίων και στο μέσο περίπου του μήκους της οδού. Η πλατεία απέχει 2 χλμ. από την πλατεία Ομονοίας και 2,5 χλμ. από το τέρμα της οδού Πατησίων και τον σταθμό Άνω Πατήσια της Γραμμής 1 του Μετρό της Αθήνας. Γύρω από την πλατεία και δυτικά της οδού Πατησίων αναπτύχθηκε η ομώνυμη συνοικία της Αθήνας, η οποία συνορεύει με τα Κάτω Πατήσια προς τα βόρεια και ανατολικά, με τον Άγιο Παντελεήμονα προς τα νότια και με την Κυψέλη προς τα ανατολικά.

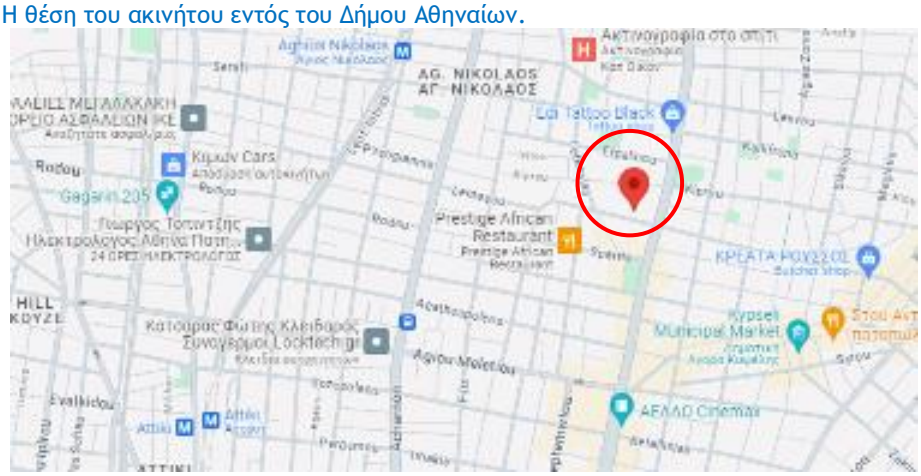
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας.
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #4505/23.07.2021 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας,
2. Πίνακας Μισθωμάτων Οριζόντιων Ιδιοκτησιών.

Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου-Διαμέρισμα Υπογείου Ορόφου.
Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι τα υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει μια οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα του 1ου ορόφου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Λέλας Καραγιάννης 23, στην θέση «ΠΑΤΗΣΙΑ» στην τοπική κοινότητα του 6ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της περιφερειακής ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της περιφέρειας Αττικής.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Οδός: Λέλας Καραγιάννης 23 Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΕΜ-2)	Υπόγειο	641,46	1,130	55,00
		Σύνολα	**641,46**	**1,130**	

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων.



Πηγή : Google Maps



Πηγή : Google Maps

Η οριζόντια ιδιοκτησία (ΕΜ-2), αφορά το διαμέρισμα υπογείου ορόφου κατασκευής του 1958 και συνολικής επιφάνειας 55,00τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 1,13 χιλιοστά. Το κτήριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 641,46τ.μ., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το κτήριο έχει κατασκευαστεί με την υπ' αριθμ. 5445/58 οικοδομική άδεια, έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το διαμέρισμα αποτελείται από είσοδο, καθιστικό, ένα υπνοδωμάτιο, κουζίνα, λουτρό και διάδρομο. Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ενταχθεί στο Ν.4495/2017 λόγω αλλαγής διαμερισματοποίησης του υπογείου ορόφου και την μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης (αποθήκες) σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) με βεβαίωση οριστικής υπαγωγής του μηχανικού Αντωνίου Ανδρέου, με αριθμό δήλωσης 11526946, αριθμό πρωτοκόλλου 1556672 και ηλεκτρονικό κωδικό 78B44CB9D1ED0DE6. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ανακαίνισης στο λουτρό στην κουζίνα στην επίστρωση του δαπέδου με κεραμικά πλακίδια και την τοποθέτηση κουφωμάτων αλουμινίου. Η κατάσταση συντήρησης της ιδιοκτησίας κρίνεται μέτρια.

Το μισθωτικό καθεστώς του ακινήτου παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα:

Στοιχεία μισθωτή Ονοματεπώνυμο	Διεύθυνση ακινήτου	Περίοδος ισχύος		Συνολικό μηνιαίο μίσθωμα	Είδος μίσθωσης
		από	έως		
4 ΑΛΦΑ Κ	ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ ΛΕΛΑΣ 23 ,11252 ΑΘΗΝΑ	1/1/2023	31/12/2025	80,00	Επαγγελματική

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης
Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου
Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, θεωρήσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου με την τεχνική της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών χρηματοροών, σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων
Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία

έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €781/τ.μ. έως €1.341/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €1.117/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €1.143/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Αθήνα (Πλατεία Αμερικής)	Διαμέρισμα 82τμ, πλήρως επιπλωμένο, 1 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1969, ανακαίνιση 2022, ενεργειακή κλάση Β, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση (φυσικό αέριο), κλιματισμός, ήσυχο, πρόσοψης, αποθήκη, εντοιχισμένες συσκευές, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, τύπος δαπέδων πλακάκι, χωρίς κοινόχρηστα, πόρτα ασφαλείας	€110.000	82,00	€1.341
2	Αθήνα (Κυψέλη)	Πλατεία Κολιάτσου - Διαμέρισμα 69τμ, 2 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1963, ανακαίνιση 2009,	€82.000	69,00	€1.188
3	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 64 τ.μ., Ημιυπόγειο, Έτος κατασκευής: 1970 Έτος ανακαίνισης: 2023	€50.000	64,00	€781
4	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 53τμ, πλήρως επιπλωμένο, 1 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1972, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, 2 wc, χωρίς θέρμανση, ήσυχο, φωτεινό, κήπος, κουφώματα αλουμινίου, τύπος δαπέδων πλακάκι & ξύλο, πόρτα ασφαλείας	€65.000	53,00	€1.226
5	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 52τμ, 1 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1970, ενεργειακή κλάση Η, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), κήπος.	€65.000	52,00	€1.250
6	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 50 τ.μ. Ημιυπόγειο κατασκευής: 1972 ανακαίνισης: 2022 ισόγεια αυλή στο πίσω μέρος του ακινήτου	€50.000	50,00	€1.000
7	Πλατεία Αμερικής	Διαμέρισμα πλήρως επιπλωμένο και ανακαινισμένο Ημιυπόγειο κατασκευής: 1975 ανακαίνισης: 2023 εσωτερικό, Επιπλωμένο	€49.000	47,00	€1.043
8	Πλατεία Αμερικής	Διαμέρισμα 37 τ.μ. Ημιυπόγειο κατασκευής: 1960 Εσωτερικό Κλιματισμός Πόρτα ασφαλείας	€40.000	37,00	€1.081
9	Άγιος Νικόλαος	Studio/Γκαρσονιέρα Ημιυπόγειο 35 τ.μ.. Έχει κατασκευαστεί το 1958.	€40.000	35,00	€1.143

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	35,00	€781
Μέγιστο	82,00	€1.341
Μέσος	54,33	€1.117
Διάμεσος	52,00	€1.143



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής: Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Κατασκευαστικές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
2	Αθήνα (Κυψέλη)	Πλατεία Κολιάτσου - Διαμέρισμα 69τμ, 2 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1963, ανακαίνιση 2009,	€82.000	69,00	€1.188	-5,00%	0,70%	-10,00%	-2,54%	0,00%	5,00%	€ 1.047	20,00%	€ 209,42
4	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 53τμ, πλήρως επιπλωμένο, 1 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1972, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, 2 wc, χωρίς θέρμανση, ήσυχο, φωτεινό, κήπος, κουφώματα αλουμινίου, τύπος δαπέδων πλακάκι & ξύλο, πόρτα ασφαλείας	€65.000	53,00	€1.226	-5,00%	-0,10%	-10,00%	-7,27%	10,00%	5,00%	€ 1.122	20,00%	€ 224,39
5	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 52τμ, 1 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1970, ενεργειακή κλάση Η, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), κήπος.	€65.000	52,00	€1.250	0,00%	-0,15%	-10,00%	-6,20%	10,00%	0,00%	€ 1.159	20,00%	€ 231,81
8	Πλατεία Αμερικής	Διαμέρισμα 37 τ.μ. Ημιυπόγειο κατασκευής: 1960 Εσωτερικό Κλιματισμός Πόρτα ασφαλείας	€40.000	37,00	€1.081	0,00%	-0,90%	-10,00%	-1,01%	5,00%	0,00%	€ 1.002	20,00%	€ 200,45
9	Άγιος Νικόλαος	Studio/Γκαρσονιέρα Ημιυπόγειο 35 τ.μ.. Έχει κατασκευαστεί το 1958.	€40.000	35,00	€1.143	0,00%	-1,00%	-10,00%	0,00%	5,00%	0,00%	€ 1.069	20,00%	€ 213,84
													100,00%	€1.080

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των €1.080/τ.μ. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται στο ποσό των €59.395.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδας (€/τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Οδός Λέλας Καραγιάννης 23, Πατήσια, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΕΜ-2)	Υπόγειο	641,46	1,130	55,00	€1.080	€59.395
		Σύνολα	**641,46**	**1,13**			

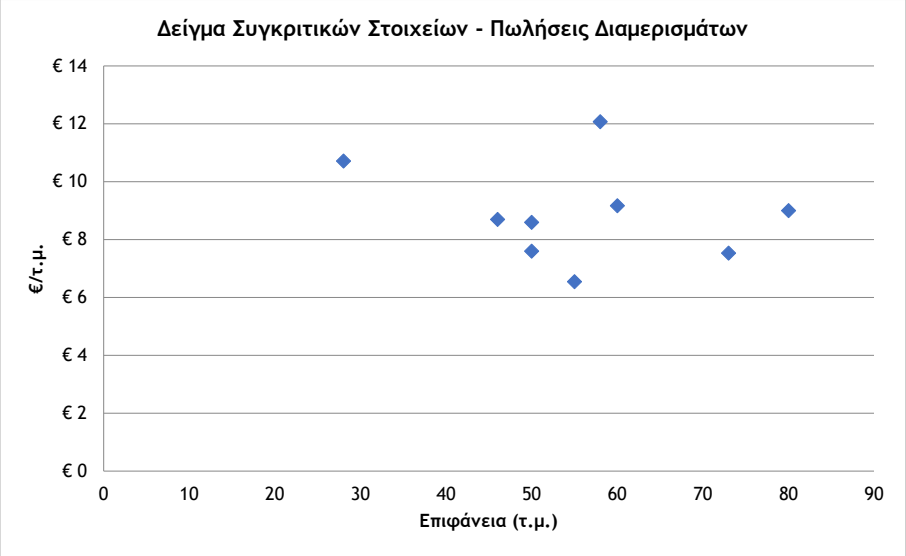
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου
Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος της ιδιοκτησίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €6,55/τ.μ. έως €12,07/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €8,88/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €8,70/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Διαμερισμάτων					
#	**Τοποθεσία**	**Περιγραφή**	**Τιμή Μίσθωσης**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
1	Αθήνα (Άνω Κυψέλη)	Διαμέρισμα στο ημιυπόγειο, συνολικής επιφάνειας 80τ.μ κατασκευής 1950, έτος ανακαίνισης 2023, Υπνοδωμάτια:2, 1 μπάνιο	€720	80,00	€9,00
2	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα προς Ενοικίαση, 73 τ.μ., κατασκευή 1980, ανακαίνιση 2023, 1 δωμάτιο, υπερυψωμένο. επιπλωμένο, πόρτα ασφαλείας, σίτες, συναγερμός ανακαινισμένο. 200 μέτρα από την πλατεία Αγ. Γεωργίου Κυψέλης	€550	73,00	€7,53
3	Αθήνα (Άγιος Νικόλαος)	Διαμέρισμα προς ενοικίαση συνολικής επιφάνειας 60τ.μ. Ημιυπόγειο, αποτελούμενο από ένα υπνοδωμάτιο, 1 μπάνιο, δάπεδο πλακάκι και μπαλκόνι- κήπος	€550	60,00	€9,17
4	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα 58 τ. μ. στην Κυψέλη, στο ισόγειο. Το διαμέρισμα διαθέτει μια άνετη και λειτουργική διάταξη, ενώ η πλήρης ανακαίνιση περιλαμβάνει σύγχρονα υλικά και υψηλής ποιότητας εξοπλισμό.	€700	58,00	€12,07
5	Αθήνα (Κάτω Πατήσια)	Διαμέρισμα 55 τ.μ., κατασκευή 1975, ανακαίνιση 2023, Ημιυπόγειο.	€360	55,00	€6,55
6	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα Ημιυπόγειο ανακαίνιση, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, ευρύχωρο Υ/δ και καθιστικό, μεγάλη κουζίνα, μπάνιο με ντουζιέρα, πρόσβαση σε αυλή.	€380	50,00	€7,60
7	Άγιος Νικόλαος	Διαμέρισμα 50 τ.μ. Ημιυπόγειο Ανακαινισμένο κατασκευής: 1978 ανακαίνισης: 2023 Εσωτερικό Πόρτα ασφαλείας Κουφώματα αλουμινίου Σίτες 200 μέτρα από το σταθμοί του τρένου	€430	50,00	€8,60
8	Αθήνα (Πλατεία Αμερικής)	Διαμέρισμα Προς Ενοικίαση, 46 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Έτος Ανακαίνισης: 2024, Ισόγειο, Έτος κατασκευής: 1965	€400	46,00	€8,70
9	Αθήνα (Πλατεία Αμερικής)	Υπόγειο στούντιο , 1 δωμάτιο με ενιαία κουζίνα , έχει καναπέ , τραπέζι με 3 καρέκλες , ψυγείο - κουζίνα ηλεκτρική , πλυντήριο ρούχων , βλέπει σε	€300	28,00	€10,71

		κοινόχρηστο κήπο , έχει κλιματιστικό inverter ψύξη - θέρμανση			

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	28,00	€6,55
Μέγιστο	80,00	€12,07
Μέσος	55,56	€8,88
Διάμεσος	55,00	€8,70



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Μίσθωσης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
2	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα προς Ενοικίαση, 73 τ.μ., κατασκευή 1980, ανακαίνιση 2023, 1 δωμάτιο, υπερυψωμένο. επιπλωμένο, πόρτα ασφαλείας, σίτες, συναγερμός ανακαινισμένο. 200 μέτρα από την πλατεία Αγ. Γεωργίου Κυψέλης	€550	73,00	€7,53	-2,50%	0,90%	-10,00%	-11,66%	-10,00%	0,00%	€ 5,30	20,00%	€ 1,06
5	Αθήνα (Κάτω Πατήσια)	Διαμέρισμα 55 τ.μ., κατασκευή 1975, ανακαίνιση 2023, Ημιυπόγειο.	€360	55,00	€6,55	5,00%	0,00%	-10,00%	-8,89%	-10,00%	0,00%	€ 5,07	20,00%	€ 1,01
6	Αθήνα (Κυψέλη)	Διαμέρισμα Ημιυπόγειο ανακαίνιση, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, ευρύχωρο Υ/δ και καθιστικό, μεγάλη κουζίνα, μπάνιο με ντουζιέρα, πρόσβαση σε αυλή.	€380	50,00	€7,60	0,00%	-0,25%	-10,00%	-6,20%	-5,00%	0,00%	€ 6,08	20,00%	€ 1,22
7	Άγιος Νικόλαος	Διαμέρισμα 50 τ.μ. Ημιυπόγειο Ανακαινισμένο κατασκευής: 1978 ανακαίνισης: 2023 Εσωτερικό Πόρτα ασφαλείας Κουφώματα αλουμινίου Σίτες 200 μέτρα από το σταθμό του τρένου	€430	50,00	€8,60	0,00%	-0,25%	-10,00%	-10,54%	-10,00%	0,00%	€ 6,22	20,00%	€ 1,24
8	Αθήνα (Πλατεία Αμερικής)	Διαμέρισμα Προς Ενοικίαση, 46 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Έτος Ανακαίνισης: 2024, Ισόγειο, Έτος κατασκευής: 1965	€400	46,00	€8,70	-5,00%	-0,45%	-10,00%	-3,57%	-10,00%	-5,00%	€ 6,10	20,00%	€ 1,22
													100,00%	€5,75

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ότι το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζετε στο ποσό των €5,75/τ.μ. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίσθηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε προσδιορίσθηκε στο 6,75% για τα διαμερίσματα,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόσθηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίσθηκε στο 5,25%,
- Η ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων θεωρούμε ότι θα είναι θετική για τα επόμενα χρόνια και θα είναι της τάξης του ΔΤΚ. Οι προβλέψεις που αφορούν τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το International Monetary Fund και την Eurostat:

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2022	5,90%	9,60%
2023	2,50%	3,50%
2024	2,00%	2,80%
2025	1,40%	2,20%
2026	1,40%	2,00%
2027	1,20%	1,90%
2028	1,10%	1,90%
2029	1,50%	1,90%
2030+	1,50%	2,00%

** Actual figures taken from ELSTAT and forecast from IMF and Eurostat*

- Οι δαπάνες συντήρησης και ενός αποθεματικού – Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν σε 3,00%,
- Θεωρούμε ότι οι μισθωτές θα εξαντλήσουν την μισθωτική διάρκεια,
- Στην λήξη της μίσθωσης, υιοθετείται ένα rent free period 3 μηνών,
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,50%,

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόσθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας:

R = K + GN - D
όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)
K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)
GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)
D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Διαμερίσματα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2023)	4,00%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	**5,25%**
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,25%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,50%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	4,50%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	2,00%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**6,75%**

Δυνάμει των παραπάνω, η Αγοραία Αξία στο σύνολο της ιδιοκτησίας βάσει της Μεθόδου της Προσόδου προσδιορίζεται σε €70.723. Στους επόμενους πίνακες παρουσιάζονται τα μοντέλα των χρηματοροών discounted cash flow models που εφαρμόσθηκαν τόσο για τους ιδιοχρησιμοποιούμενους, όσο και για τους μισθωμένους χώρους:

Στοιχεία Ακινήτου:		Μέθοδος Των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow								
ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 72-76,10440 ΑΘΗΝΑ		Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Μικτά Έσοδα	Αποθεματικό & Συντήρηση	Καθαρά Έσοδα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφ/σης	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	4 ΑΛΦΑ Κ	01.03.2024 31.12.2024	0,83	€ 800	-€ 24	€ 776	€ 3.798	0,95	1,00	€ 735
Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΕΜ-2)	55,00	01.01.2025 31.12.2025	1,83	€ 2.928	-€ 88	€ 2.840	€ 3.904	0,89	1,00	€ 2.520
Μηνιαίο Μίσθωμα (03.2024):	€ 80	01.01.2026 31.12.2026	2,83	€ 3.990	-€ 120	€ 3.871	€ 3.990	0,83	1,00	€ 3.217
Έναρξη Μίσθωσης:	1/1/2023	01.01.2027 31.12.2027	3,83	€ 4.070	-€ 122	€ 3.948	€ 4.070	0,78	1,00	€ 3.074
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2025	01.01.2028 31.12.2028	4,83	€ 4.147	-€ 124	€ 4.023	€ 4.147	0,73	1,00	€ 2.934
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2029 31.12.2029	5,83	€ 4.226	-€ 127	€ 4.099	€ 4.226	0,68	1,00	€ 2.801
Αποθεματικό & Συντήρηση:	3,00%	01.01.2030 31.12.2030	6,83	€ 4.307	-€ 129	€ 4.177	€ 4.307	0,64	1,00	€ 2.673
Απώλεια Μισθωμάτων / Κενότητα: 3 Μισθώματα		01.01.2031 31.12.2031	7,83	€ 4.393	-€ 132	€ 4.261	€ 4.393	0,60	1,00	€ 2.554
		01.01.2032 31.12.2032	8,83	€ 4.481	-€ 134	€ 4.346	€ 4.481	0,56	1,00	€ 2.441
		01.01.2033 31.12.2033	9,83	€ 4.570	-€ 137	€ 4.433	€ 4.570	0,53	1,00	€ 2.332
		01.01.2034 28.02.2034	10,00	€ 777	-€ 23	€ 754	€ 4.662	0,52	1,00	€ 392
		01.03.2034+	10,00			**€ 4.662**		0,52	19,05	€ 46.206
							Κόστος Πώλησης / Προώθησης		2,50%	-€ 1.155
									Σύνολο	**€ 70.723**

Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίσθηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου, με εφαρμογή των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, κατά 70% αντίστοιχα.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας : Διαμερίσματος Υπογείου.			
Μέθοδος Εκτίμησης	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ανά Μέθοδο**	**Συντελεστής Στάθμισης**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία**
Μέθοδος της Προσόδου	€70.723	70%	€49.506
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	€59.395	30%	€17.818
Σύνολα			**€67.000**

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Οδός Λέλας Καραγιάννης 23, Πατήσια, Δήμος Αθηναίων, της ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΕΜ-2)	Υπόγειο	641,46	1,130	55,00	€67.324
		Σύνολα	**641,46**	**1,13**		**€ 67.000**

9.4 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Λ. Κηφισίας 129 & 131, Αθήνα

Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής
Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντάσσεται στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα των Αθηνών που περιλαμβάνει τις βορειοανατολικές συνοικίες. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει τις περιοχές: Πολύγωνο, Γκύζη, Νέα Φιλοθέη, Αμπελόκηποι, Ελληνορώσων.

Η Νέα Φιλοθέη είναι συνοικία της Αθήνας που βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του λόφου των Τουρκοβουνίων, ξεκινώντας πάνω από τον σταθμό μετρό Πανόρμου (οδός Τριφυλίας) και φτάνοντας μέχρι το Αττικό Άλσος και το Ψυχικό (με το οποίο συνορεύει στην οδό Μουσών στο ύψος της Κατεχάκη). Συνορεύει επίσης με τις συνοικίες Πολύγωνο, Γηροκομείο (με όριο τις οδούς Νικ. Φλώρου, Τριφυλίας) και τους Αμπελόκηπους. Η Νέα Φιλοθέη στο βόρειο τμήμα της είναι μια από τις πιο ήσυχες περιοχές του Δήμου Αθηναίων, αφού είναι χτισμένη σχεδόν εξ ολοκλήρου με οικογενειακές διπλοκατοικίες με κήπους και πολύ πράσινο, θυμίζοντας έτσι αρκετά το γειτονικό Ψυχικό. Προς τα νότια η περιοχή μεταμορφώνεται σταδιακά σε μια πολύβουη αστική περιοχή που θυμίζει πολύ τους γειτονικούς Αμπελοκήπους και Πολύγωνο, με πολλά μαγαζιά και πολυκατοικίες, ενώ είναι ταυτόχρονα γνωστή και ως Άνω Αμπελόκηποι.

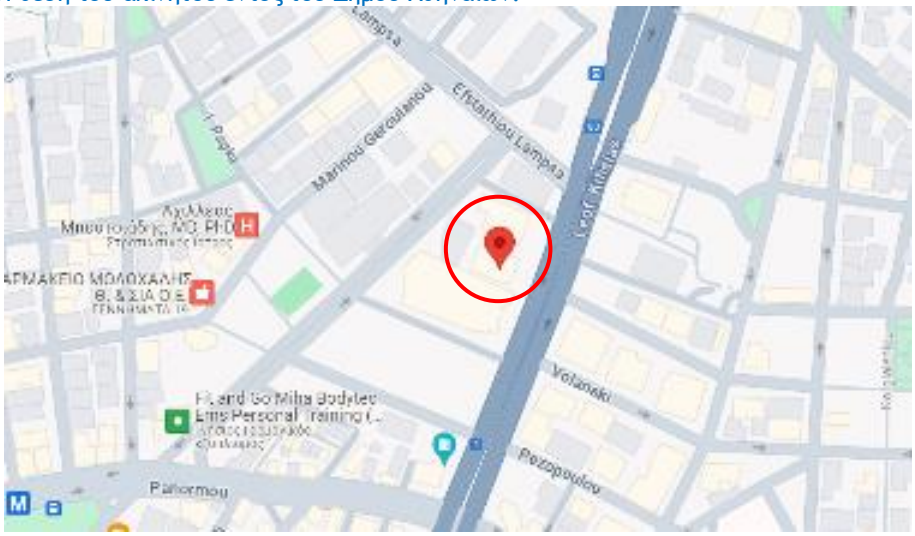
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας.
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #4505/23.07.2021 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας,
2. Πίνακας Μισθωμάτων Οριζόντιων Ιδιοκτησιών.

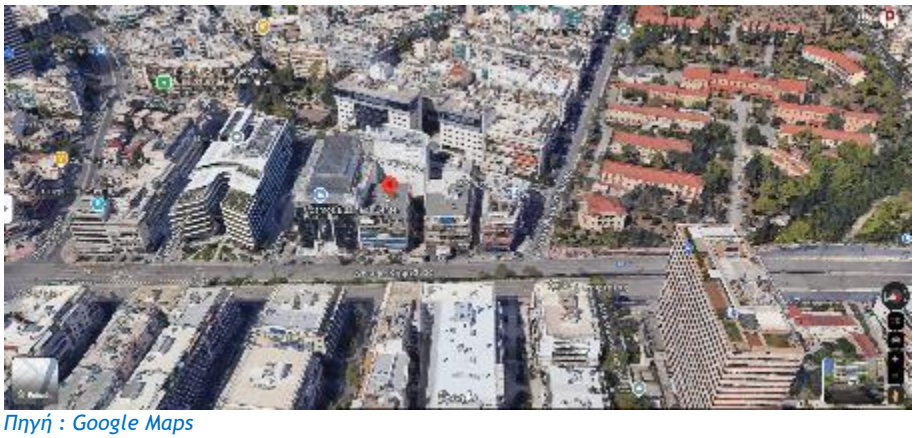
<u>Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου-Διαμέρισμα Υπογείου Ορόφου.</u>
Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνει μια οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα του υπογείου ορόφου, το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 129-131, στην θέση «ΨΥΧΙΚΟ» προ του Γηροκομείου Αθηνών και έναντι του Νοσοκομείου του Ερυθρού Σταυρού, στην τοπική κοινότητα του 7ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της περιφερειακής ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της περιφέρειας Αττικής:

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Οδός Λ. Κηφισίας 129-131, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υ-5	Υπόγειο	2.227,98	11,000	46,00
		Σύνολα	**2.227,98**	**11,00**	

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων.



Πηγή : Google Maps



Πηγή : Google Maps

Η οριζόντια ιδιοκτησία (Υ-5), διαμέρισμα υπογείου ορόφου είναι κατασκευής του 1965 και συνολικής επιφάνειας 46,00τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί όλου του οικοπέδου επιφανείας 2.227,98τ.μ. των δύο Πτερύγων («Πτέρυγα Α» και «Πτέρυγα Β»), 4,000 χιλιοστά. Το κτήριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 2.227,98τ.μ., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το κτήριο έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και έχει ανεγερθεί δυνάμει της οικοδομικής άδειας Α1365/64. Το διαμέρισμα αποτελείται από είσοδο, καθιστικό δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, λουτρό. Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ενταχθεί στο Ν.4495/2017 λόγο αλλαγής διαμερισματοποίησης του υπογείου ορόφου και την μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης (αποθήκες) σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) με βεβαίωση οριστικής υπαγωγής του μηχανικού Αντωνίου Ανδρέου, με αριθμό δήλωσης 11710554, αριθμό πρωτοκόλλου 1470449 και ηλεκτρονικό κωδικό 9D0BFCA405690BFA. Κατά την αυτοψία το ακίνητο ευρέθει σε τυπική κατάσταση συντήρησης.

Το μισθωτικό καθεστώς του ακινήτου παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα:

Στοιχεία μισθωτή Ονοματεπώνυμο	Διεύθυνση ακινήτου	Περίοδος ισχύος		Συνολικό μηνιαίο μίσθωμα
		από	έως	
TORRES MIRASOL	Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 129 ,11524 ΑΘΗΝΑ	1/1/2024	31/12/2024	150,00

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης
Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου
Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, θεωρήσαμε την Προσέγγιση της Προσόδου με την τεχνική της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών χρηματοροών, σε συνδυασμό με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων
Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη και

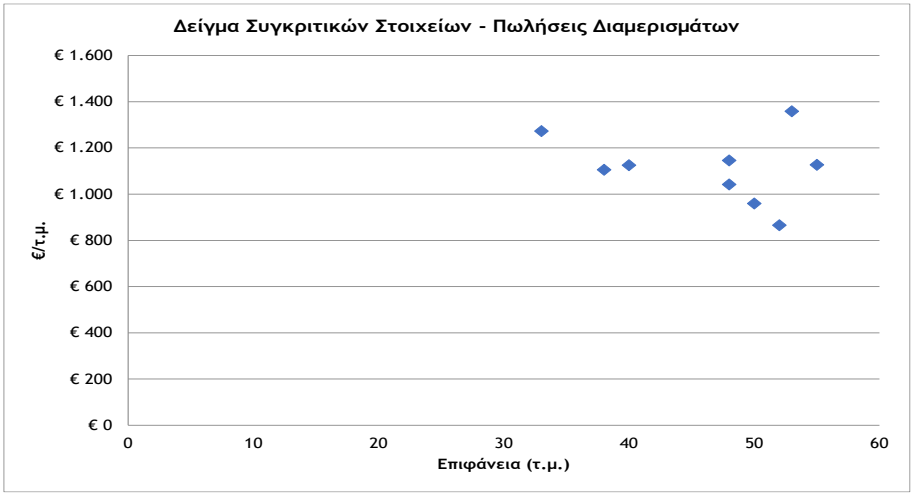
εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €865/τ.μ. έως €1.358/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €1.111/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €1.125/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Αθήνα (Πανόρμου)	Διαμέρισμα 50τμ, 2 υ/δ, ημιυπόγειο, κατασκευή 1975, ανακαίνιση 2010, σαλόνι, χωλ, κουζίνα, μπάνιο, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), αποθήκη 5τμ, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, σίτες	€62.000	55,00	€1.127
2	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα Ημιυπόγειο συνολικής επιφάνειας 53τ.μ. έτος κατασκευής 1966, 1 υπνοδωμάτιο και 1 μπάνιο.	€72.000	53,00	€1.358
3	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα Ημιυπόγειο ορόφου αποτελούμενο από ένα μπάνιο και 1 υπνοδωμάτιο, συνολικής επιφάνειας 52τ.μ.	€45.000	52,00	€865
4	Αθήνα (Πανόρμου)	Διαμέρισμα 50τμ, 1 υ/δ, ημιυπόγειο (50τμ), καλή κατάσταση, κατασκευή 1956, σαλόνι, χωλ, κουζίνα, μπάνιο, κλιματισμός, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, τύπος δαπέδων πλακάκι, ανεξάρτητη κουζίνα, πόρτα ασφαλείας, οικιστική ζώνη	€48.000	50,00	€960
5	Αθήνα (Πανόρμου)	Διαμέρισμα ημιυπόγειο διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 48τ.μ. αποτελούμενο από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι χωλ, κουζίνα και μπάνιο, κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου	€55.000	48,00	€1.146
6	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα Προς Πώληση, 48 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Όροφος: Ημιυπόγειο, 1 Υ/Δ Κουζίνα, Μπάνιο, Θέρμανση: Κεντρική - Φυσικό Αέριο, Έτος κατασκευής: 1964, Δάπεδο μωσαϊκό Κουφώματα: Ξύλινα	€50.000	48,00	€1.042
7	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα υπόγειο συνολικής επιφάνειας 40 τ.μ., εσωτερικό με αυλή στο πίσω μέρος, φωτεινό. Βρίσκεται στο κέντρο της περιοχής, κοντά στην αγορά, σε απόσταση 400 μέτρων από Λεωφ. Αλεξάνδρας και χρήζει ολικής ανακαίνισης. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1970 και διαθέτει θέρμανση κεντρική - αέριο, κουφώματα ξύλινα, πατώματα από πλακάκι.	€45.000	40,00	€1.125
8	Μενεμένη (Ερυθρός)	Ημιυπόγειο Διαμέρισμα 38τ.μ. κατασκευής του 1970 αποτελούμενο από ένα μπάνιο και 1 υπνοδωμάτιο	€42.000	38,00	€1.105
9	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Αμπελόκηποι πωλείται εσωτερική γκαρσονιέρα 33 τ. μ. στο υπόγειο. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, κουζίνα κλειστού τύπου, μπάνιο. Διαθέτει κεντρική θέρμανση πετρελαίου, δάπεδα από μωσαϊκό. Βρίσκεται κοντά σε Μετρό, ΜΜΜ, αγορά, σχολεία. Χρήζει ανακαίνισης	€42.000	33,00	€1.273

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	33,00	€865
Μέγιστο	55,00	€1.358
Μέσος	46,33	€1.111
Διάμεσος	92,50	€915



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής: Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
2	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα Ημιυπόγειο συνολικής επιφάνειας 53τ.μ. έτος κατασκευής 1966, 1 υπνοδωμάτιο και 1 μπάνιο.	€72.000	53,00	€1.358	0,00%	0,35%	-10,00%	-0,50%	-5,00%	0,00%	€ 1.160	20,00%	€ 232
5	Αθήνα (Πανόρμου)	Διαμέρισμα ημιυπόγειο διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 48τ.μ. αποτελούμενο από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι χωλ, κουζίνα και μπάνιο, κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου	€55.000	48,00	€1.146	0,00%	0,10%	-10,00%	0,50%	0,00%	0,00%	€ 1.037	20,00%	€ 207
6	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα Προς Πώληση, 48 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Όροφος: Ημιυπόγειο, 1 Υ/Δ Κουζίνα, Μπάνιο, Θέρμανση: Κεντρική - Φυσικό Αέριο, Έτος κατασκευής: 1964, Δάπεδο μωσαϊκό Κουφώματα: Ξύλινα	€50.000	48,00	€1.042	0,00%	0,10%	-10,00%	0,50%	0,00%	0,00%	€ 943	20,00%	€ 189
7	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα υπόγειο συνολικής επιφάνειας 40 τ.μ., εσωτερικό με αυλή στο πίσω μέρος, φωτεινό. Βρίσκεται στο κέντρο της περιοχής, κοντά στην αγορά, σε απόσταση 400 μέτρων από Λεωφ. Αλεξάνδρας και χρήζει ολικής ανακαίνισης. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1970 και διαθέτει θέρμανση κεντρική - αέριο, κουφώματα ξύλινα, πατώματα από πλακάκι.	€45.000	40,00	€1.125	0,00%	-0,30%	-10,00%	-2,54%	0,00%	0,00%	€ 984	20,00%	€ 197
8	Μενεμένη (Ερυθρός)	Ημιυπόγειο Διαμέρισμα 38τ.μ. κατασκευής του 1970 αποτελούμενο από ένα μπάνιο και 1 υπνοδωμάτιο	€42.000	38,00	€1.105	0,00%	-0,40%	-10,00%	-2,54%	0,00%	0,00%	€ 966	20,00%	€ 193
													100,00 %	€1.018

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των €1.018/τ.μ. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται στο ποσό των €46.826.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδας (€/τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία (€)**
Λεωφ. Κηφισίας 129-131, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υ-5, "Πτέρυγας Β"	Υπόγειο	2.227,98	11,000	46,00	€1.018	€46.826
		Σύνολα	**2.227,98**	**11,00**			

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

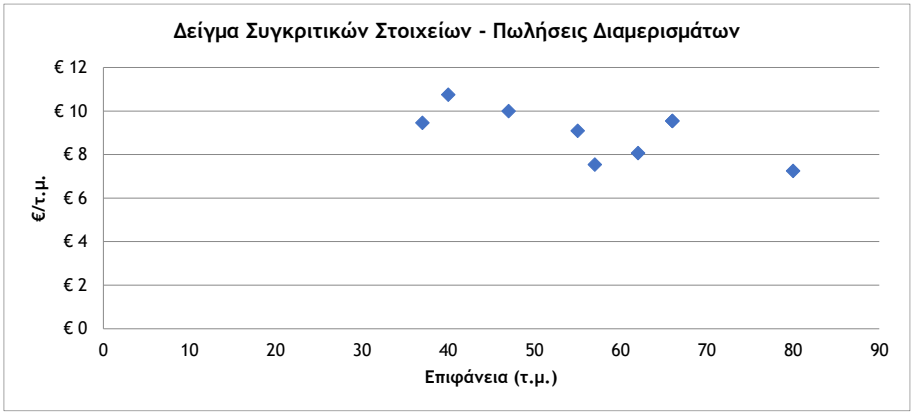
Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος της ιδιοκτησίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €7,25/τ.μ. έως €10,75/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €9,03/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €9,46/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Διαμερισμάτων					
#	**Τοποθεσία**	**Περιγραφή**	**Τιμή Μίσθωσης**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
1	Αμπελόκηποι - Πεντάγωνο Νέα Φιλοθέη	Διαμέρισμα ημιυπόγειο επιφάνειας 80 τ.μ. . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, μπάνιο. Είναι κατασκευασμένο το 1990 ανακαινίστηκε το 2024.	€580	80,00	€7,25
2	Αμπελόκηποι Πανόρμου	Διαμέρισμα 66 τ.μ., Ημιυπόγειο, 1 Υ/Δ 1 Κουζίνα, 1 Μπάνιο, Θέρμανση: Αυτόνομη - Σόμπα, Θέα: Καλή, Έτος κατασκευής: 1966, Έτος ανακαίνισης: 2013	€630	66,00	€9,55
3	Μενεμένη (Ερυθρός)	Διαμέρισμα ισογείου συνολικής επιφάνειας συνολικής επιφάνειας 62τ.μ. κατασκευής του 1960, έτος ανακαίνισης 2019, αποτελούμενο από δύο υπνοδωμάτια και 1 μπάνιο.	€500	62,00	€8,06
4	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Ανακαινισμένο διαμέρισμα ημιυπόγειο συνολικής επιφάνειας 57 τ.μ. . Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1971 και ανακαινίστηκε το 2018. Διαθέτει θέρμανση κεντρική - αέριο, κουφώματα ξύλινα, σκαλιά εισόδου.	€430	57,00	€7,54
5	Μενεμένη (Ερυθρός)	Διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 37τ.μ. υπογείου, έτος κατασκευής 1970 και έτος ανακαίνισης 2023v αποτελούμενο από 1 υπνοδωμάτιο και 1 υπόγειο	€350	37,00	€9,46
6	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Διαμέρισμα Ημιυπόγειου, έτος κατασκευής 1970 αποτελούμενο από ένα υπνοδωμάτιο και 1 μπάνιο	€430	40,00	€10,75
7	Αθήνα (ερυθρός)	Διαμέρισμα 55τ.μ. ισογείου ορόφου, έτος κατασκευής 1960 αποτελούμενο από 2 δωμάτια, χώλ κουζίνα και μπάνιο	€500	55,00	€9,09
8	Αθήνα (Πανόρμου)	Διαμέρισμα Προς Ενοικίαση, 66 τ.μ., Όροφος: Ημιυπόγειο, 1 Υ/Δ Κουζίνα, Μπάνιοο, Θέρμανση: Αυτόνομη - Σόμπα, , Έτος κατασκευής: 1966, Έτος ανακαίνισης: 2013, Δάπεδα: Μωσαϊκό + Πατώματα, Κουφώματα: Ξύλινα, Χαρακτηριστικά:	€630	66,00	€9,55

		Πόρτα Ασφαλείας, Metro, Προσόψεως, Κλιματισμός			
9	Αμπελόκηποι Πανόρμου	Διαμέρισμα 47 τ.μ. Ημιυπόγειο, 1 Υ/Δ 1 Κουζίνα, 1 Μπάνιο, κατασκευής 1966, ανακαίνισης 2022 Πόρτα Ασφαλείας, Αποθήκη, Διπλά Τζάμια, Metro, Προσόψεως, Φωτεινό, Βαμμένο, Ανακαινισμένο.	€470	47,00	€10,00

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	37,00	€7,25
Μέγιστο	80,00	€10,75
Μέσος	56,67	€9,03
Διάμεσος	57,00	€9,46



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Μίσθωσης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
1	Αμπελόκηποι - Πεντάγωνο Νέα Φιλοθέη	Διαμέρισμα ημιυπόγειο επιφάνειας 80 τ.μ. . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, μπάνιο. Είναι κατασκευασμένο το 1990 ανακαινίστηκε το 2024.	€580	80,00	€7,25	0,00%	1,70%	-10,00%	2,48%	-10,00%	-10,00%	€ 5,51	25,00%	€ 1,38
3	Μενεμένη (Ερυθρός)	Διαμέρισμα ισογείου συνολικής επιφάνειας συνολικής επιφάνειας 62τ.μ. κατασκευής του 1960, έτος ανακαίνισης 2019, αποτελούμενο από δύο υπνοδωμάτια και 1 μπάνιο.	€500	62,00	€8,06	-5,00%	0,80%	-10,00%	-2,54%	-10,00%	-10,00%	€ 5,49	25,00%	€ 1,37
4	Αθήνα (Αμπελόκηποι)	Ανακαινισμένο διαμέρισμα ημιυπόγειο συνολικής επιφάνειας 57 τ.μ. . Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1971 με ενεργειακή κλάση Η και ανακαινίστηκε το 2018. Διαθέτει θέρμανση κεντρική - αέριο, κουφώματα ξύλινα, σκαλιά εισόδου.	€430	57,00	€7,54	0,00%	0,55%	-10,00%	-2,54%	-10,00%	-10,00%	€ 5,39	25,00%	€ 1,35
7	Αθήνα (ερυθρός)	Διαμέρισμα 55τ.μ. ισογείου ορόφου, έτος κατασκευής 1960 αποτελούμενο από 2 δωμάτια, χωλ κουζίνα και μπάνιο	€500	55,00	€9,09	-5,00%	0,45%	-10,00%	-0,50%	-10,00%	-10,00%	€ 6,29	25,00%	€ 1,57
													100,00%	**€5,67**

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ότι το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζετε στο ποσό των €5,67/τ.μ. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίσθηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε προσδιορίσθηκε στο 6,75% για τα διαμερίσματα σε 6,75% βάσει χρηματοοικονομικού μοντέλου υπολογισμού και θεωρείται αντικειμενικό για παρόμοιους χώρους στην αγορά,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόσθηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίσθηκε στο 5,25%,
- Η ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων θεωρούμε ότι θα είναι θετική για τα επόμενα χρόνια και θα είναι της τάξης του ΔΤΚ. Οι προβλέψεις που αφορούν τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το International Monetary Fund και την Eurostat:

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2022	5,90%	9,60%
2023	2,50%	3,50%
2024	2,00%	2,80%
2025	1,40%	2,20%
2026	1,40%	2,00%
2027	1,20%	1,90%
2028	1,10%	1,90%
2029	1,50%	1,90%
2030+	1,50%	2,00%

** Actual figures taken from ELSTAT and forecast from IMF and Eurostat*

- Οι δαπάνες συντήρησης και ενός αποθεματικού – Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν σε 5,00%,
- Θεωρούμε ότι οι μισθωτές θα εξαντλήσουν την μισθωτική διάρκεια,
- Στην λήξη της μίσθωσης, υιοθετείται ένα rent free period 3 μηνών,
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,50%,

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόσθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας:

R = K + GN - D
όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)
K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)
GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)
D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Διαμερίσματα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2023)	4,00%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	**5,25%**
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,25%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,50%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	4,50%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	2,00%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**6,75%**

Δυνάμει των παραπάνω, η Αγοραία Αξία στο σύνολο της ιδιοκτησίας βάσει της Μεθόδου της Προσόδου προσδιορίζεται σε €60.174. Στους επόμενους πίνακες παρουσιάζονται τα μοντέλα των χρηματοροών discounted cash flow models που εφαρμόσθηκαν τόσο για τους ιδιοχρησιμοποιούμενους, όσο και για τους μισθωμένους χώρους:

Στοιχεία Ακινήτου:		Μέθοδος Των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow								
Λεωφ. Κηφισίας 129-131, Δήμος Αθηναίων		Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Μικτά Έσοδα	Αποθεματικό & Συντήρηση	Καθαρά Έσοδα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφ/σης	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	TORRES MIRASOL	01.03.2024 31.12.2024	0,83	€ 1.500	-€ 75	€ 1.425	€ 3.129	0,95	1,00	€ 1.350
Οριζόντια Ιδιοκτησία Υ-5	46,00	01.01.2025 31.12.2025	1,83	€ 2.413	-€ 121	€ 2.292	€ 3.217	0,89	1,00	€ 2.033
Μηνιαίο Μίσθωμα (03.2024):	€ 150	01.01.2026 31.12.2026	2,83	€ 3.288	-€ 164	€ 3.123	€ 3.288	0,83	1,00	€ 2.596
Έναρξη Μίσθωσης:	1/1/2024	01.01.2027 31.12.2027	3,83	€ 3.354	-€ 168	€ 3.186	€ 3.354	0,78	1,00	€ 2.480
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2024	01.01.2028 31.12.2028	4,83	€ 3.417	-€ 171	€ 3.246	€ 3.417	0,73	1,00	€ 2.368
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2029 31.12.2029	5,83	€ 3.482	-€ 174	€ 3.308	€ 3.482	0,68	1,00	€ 2.260
Αποθεματικό & Συντήρηση:	5,00%	01.01.2030 31.12.2030	6,83	€ 3.548	-€ 177	€ 3.371	€ 3.548	0,64	1,00	€ 2.157
Απώλεια Μισθωμάτων / Κενότητα: 3 Μισθώματα		01.01.2031 31.12.2031	7,83	€ 3.619	-€ 181	€ 3.438	€ 3.619	0,60	1,00	€ 2.061
		01.01.2032 31.12.2032	8,83	€ 3.692	-€ 185	€ 3.507	€ 3.692	0,56	1,00	€ 1.970
		01.01.2033 31.12.2033	9,83	€ 3.766	-€ 188	€ 3.577	€ 3.766	0,53	1,00	€ 1.882
		01.01.2034 28.02.2034	10,00	€ 3.841	-€ 192	€ 3.649	€ 3.841	0,52	1,00	€ 1.899
		01.03.2034+	10,00			**€ 3.841**		0,52	19,05	€ 38.071
							Κόστος Πώλησης / Προώθησης		2,50%	-€ 952
									Σύνολο	**€ 60.174**

Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίσθηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου, με εφαρμογή των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, κατά 70% αντίστοιχα.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας : Διαμερίσματος Υπογείου Ορόφου.			
Μέθοδος Εκτίμησης	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ανά Μέθοδο**	**Συντελεστής Στάθμισης**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία**
Μέθοδος της Προσόδου	€60.174	70%	€42.122
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	€46.826	30%	€14.048
Σύνολα			**€56.170**

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των

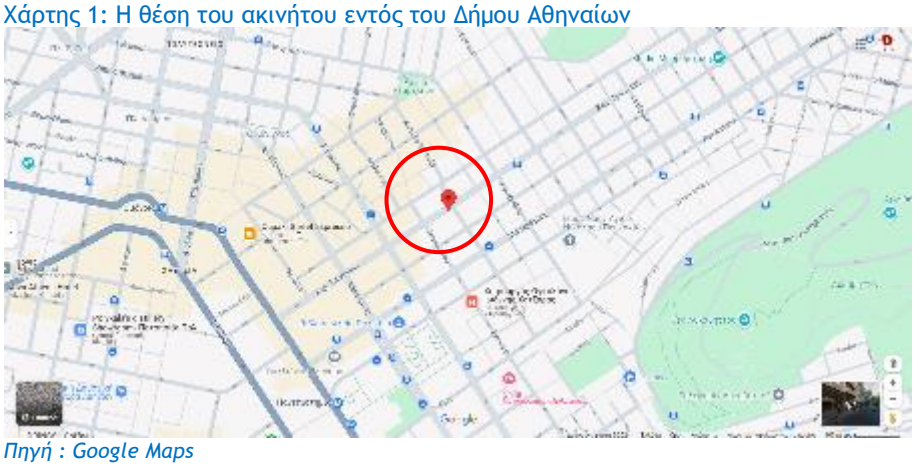
Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Λεωφ. Κηφισίας 129-131, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υ-5, "Πτέρυγας Β"	Υπόγειο	2.227,98	11,000	46,00	€56.170
		Σύνολα	**2.227,98**	**11,00**		**€ 56.000**

9.5 Οριζόντια Ιδιοκτησία στην Συμβολή των οδών Χαριλάου Τρικούπη 46 & Διδότου, Αθήνα

Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής
Η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία βρίσκεται στο σύνορο Εξαρχείων και Κολωνακίου Τα Εξάρχεια οριοθετούνται δυτικά από το ιστορικό συγκρότημα του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και την οδό Ζαΐμη, νοτιοδυτικά από τις οδούς Σόλωνος και Μπόταση οι οποίες χωρίζουν τα Εξάρχεια από την περιοχή της Πλατείας Κάνιγγος και νοτιοανατολικά, από την οδό Χαριλάου Τρικούπη μέχρι το ύψος της οδού Καλλιδρομίου, η οποία χωρίζει τη συνοικία από τη Νεάπολη και τα Πευκάκια. Τα Εξάρχεια οριοθετούνται βόρεια από την οδό Δεληγιάννη, που τα χωρίζει από τη συνοικία Μουσείο.

Στα Εξάρχεια έχουν αφετηρία μεγάλο πλήθος αστικών γραμμών λεωφορείων και τρόλεϊ του συστήματος συγκοινωνίας της, ενώ σταθμοί του Μετρό είναι οι Πανεπιστήμιο, Ομόνοια και Βικτώρια του μετρό της Αθήνας, ενώ έχουν ξεκινήσει από το 2022 οι πρόδρομες εργασίες για τον σταθμό στην πλατεία Εξαρχείων στην υπό μελέτη γραμμή 4. Με το μετρό η πλατεία θα αποκτήσει σταθμό μέσου σταθερής τροχιάς για πρώτη φορά από το 1937, οπότε καταργήθηκε το τραμ 14 που εξυπηρετούσε την περιοχή με στάση επί της πλατείας.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων



Πηγή : Google Maps



Πηγή : Google Maps

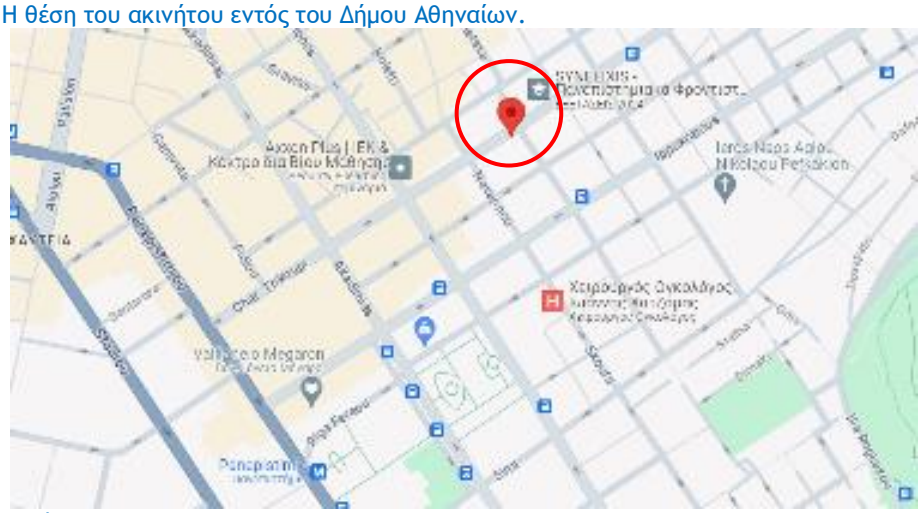
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας.
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #4505/23.07.2021 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας
2. Πίνακας Μισθωμάτων Οριζόντιων Ιδιοκτησιών

<u>Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου-Διαμέρισμα Δευτέρου Ορόφου.</u>
Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο περιλαμβάνει μια οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα του 2ου ορόφου, το οποίο βρίσκεται στην συμβολή των οδών Χαριλάου Τρικούπη 46 και Διδότου, στην θέση «ΝΕΑΠΟΛΗ», στην τοπική κοινότητα του 1ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της περιφερειακής ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της περιφέρειας Αττικής.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Οδός Χαριλάου Τρικούπη 46 και Διδότου, Δήμος Αθηναίων, Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΔΒ-1)	2ος	136,99	31,070	24,20
		Σύνολα	**136,99**	**31,07**	

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων.



Πηγή : Google Maps

Η οριζόντια ιδιοκτησία (ΔΒ-1), διαμέρισμα δευτέρου ορόφου είναι κατασκευής του 1962 και συνολικής επιφάνειας 24,20τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 31,07 χιλιοστά. Το κτήριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 136,99τ.μ., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το κτήριο έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και έχει ανεγερθεί δυνάμει της οικοδομικής άδειας 983/62. Το διαμέρισμα αποτελείται από υπνοδωμάτιο, κουζίνα, λουτρό, το πάτωμα είναι καλυμμένο με ξύλο και κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής και διαθέτει πρεσαριστά κουφώματα με εξώστη επί της οδού Διδότου. Κατά την ημέρα της αυτοψίας ευρέθει σε κακή κατάσταση συντήρησης και χρίζει ανακαίνιση.

Το μισθωτικό καθεστώς του ακινήτου παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα:

Στοιχεία μισθωτή Ονοματεπώνυμο	**Διεύθυνση ακινήτου**	**Περίοδος ισχύος**		**Συνολικό μηνιαίο μίσθωμα**
		από	**έως**	
ΜΙΣΑΗΛΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΔΙΔΟΤΟΥ ,10681 ΑΘΗΝΑ Ορ.2	1/9/2023	31/12/2024	70,00

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης

Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου

Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την **Προσέγγιση της Προσόδου** σε συνδυασμό με την **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς**. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως την πλέον κατάλληλη μέθοδο για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων

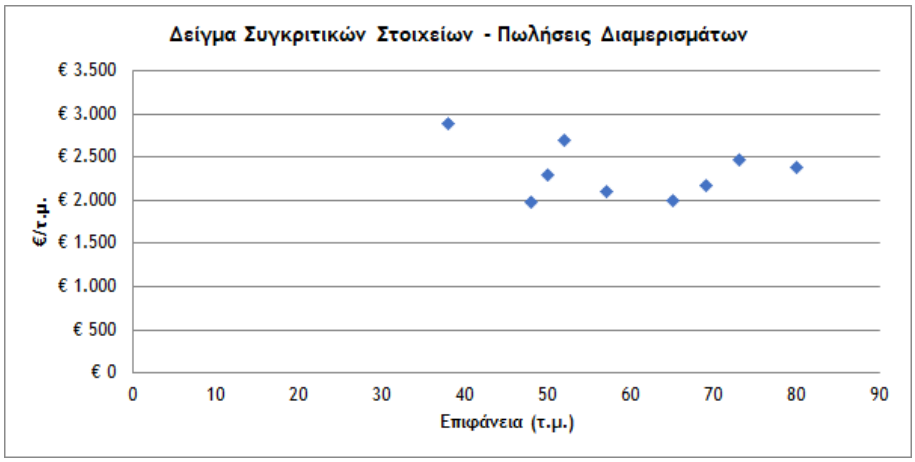
Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €1.979/τ.μ. έως €2.895/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €2.332/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €2.300/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	**Τοποθεσία**	**Περιγραφή**	**Τιμή Πώλησης**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
1	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 3ου ορόφου με βεράντα (α' εσοχή) τριών δωματίων 80,60 τ.μ. επί της οδού Δερβενίων πλήρως ανακαινισμένο, στον πεζόδρομο.	€190.000	80,00	€2.375
2	Εξάρχεια	Διαμέρισμα, 73τ.μ. Ασκληπιού, 83 Όροφος 1ος κατασκευής 1969	€180.000	73,00	€2.466
3	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 69 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 2 Μπάνια: 1 Όροφος: 5ος κατασκευής: 1957 ανακαίνισης: 2019	€150.000	69,00	€2.174
4	Ομόνοια	Διαμέρισμα 65τμ, 2 υ/δ, 1ος, καλή κατάσταση, κατασκευή 1970, ανακαίνιση 2020	€130.000	65,00	€2.000
5	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 57 τ.μ., Όροφος: 2ος, κατασκευής: 1967 Πόρτα Ασφαλείας, Βεράντες	€120.000	57,00	€2.105
6	Ιπποκράτους	Διαμέρισμα 52 τ.μ. στη Νεάπολη Εξαρχείων, προσόψεως, 1ου ορόφου, έτος κατασκευής 1971. Αποτελείται από χώρο υποδοχής, καθιστικό, ένα μεγάλο υπνοδωμάτιο με ντουλάπα, κλειστή κουζίνα, μπάνιο με ντουζιέρα - πατάρι. Το διαμέρισμα είναι ανακαινισμένο , κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια	€140.000	52,00	€2.692
7	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 50 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 1 Μπάνια: 1 Όροφος: 1ος Έτος κατασκευής: 1962 Δάπεδα: Παρκέ Κεντρική θέρμανση Φυσικό αέριο	€115.000	50,00	€2.300
8	Εξάρχεια	Κοντά στο Λόφο του Στρέφη Διαμέρισμα 48 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 2 Μπάνια: 1 Όροφος: 1ος Έτος κατασκευής: 1973 Έτος ανακαίνισης: 2017	€95.000	48,00	€1.979
9	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 38τ.μ. 4ο όροφο. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, 1 κουζίνα, 1 σαλόνι και μπάνιο. Είναι επιπλωμένο, με ηλεκτρικές συσκευές, κατασκευασμένο το 1987	€110.000	38,00	€2.895

Δείκτες	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
Ελάχιστο	38,00	€1.979
Μέγιστο	80,00	€2.895
Μέσος	59,11	€2.332
Διάμεσος	57,00	€2.300



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής: Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
3	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 69 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 2 Μπάνια: 1 Όροφος: 5ος κατασκευής: 1957 ανακαίνισης: 2019	€150.000	69,00	€2.174	-7,50%	2,24%	-10,00%	2,48%	-10,00%	0,00%	€ 1.707	20,00%	€ 341
4	Ομόνοια	Διαμέρισμα 65τμ, 2 υ/δ, 1ος, καλή κατάσταση, κατασκευή 1970, ανακαίνιση 2020	€130.000	65,00	€2.000	7,50%	2,04%	-10,00%	-4,09%	0,00%	0,00%	€ 1.894	20,00%	€ 379
5	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 57 τ.μ., Όροφος: 2ος, κατασκευής: 1967 Πόρτα Ασφαλείας, Βεράντες	€120.000	57,00	€2.105	0,00%	1,64%	-10,00%	-2,54%	0,00%	0,00%	€ 1.877	20,00%	€ 375
7	Εξάρχεια	Διαμέρισμα 50 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 1 Μπάνια: 1 Όροφος: 1ος Έτος κατασκευής: 1962 Δάπεδα: Παρκέ Κεντρική θέρμανση Φυσικό αέριο	€115.000	50,00	€2.300	2,50%	1,29%	-10,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	€ 2.042	20,00%	€ 408
8	Εξάρχεια	Κοντά στο Λόφο του Στρέφη Διαμέρισμα 48 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 2 Μπάνια: 1 Όροφος: 1ος Έτος κατασκευής: 1973 Έτος ανακαίνισης: 2017	€95.000	48,00	€1.979	2,50%	1,19%	-10,00%	-5,67%	-5,00%	0,00%	€ 1.656	20,00%	€ 331
													100,00%	€1.835

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των €1.835/τ.μ. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται στο ποσό των €44.404.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ						Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Αγοραία Αξία Μονάδας (€/τ.μ.)	Αγοραία Αξία (€)
Οδός Χαριλάου Τρικούπη 46 και Διδότου, Δήμος Αθηναίων ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΔΒ-1)	2ος	136,99	31,07	24,20	€1.835	€44.404
		Σύνολα	**136,99**	**31,07**			

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου
Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) προσδιορίζει την αξία με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με το μελλοντικό μισθωτικό καθεστώς της. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση των χώρων της ιδιοκτησίας. Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής (διάρκεια μισθωτηρίου συμβολαίου, η καταβολή των μισθωμάτων, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου, τα ποσοστά ετήσιας προσαύξησης κ.λπ.).

Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, η οποία συνήθως συμπίπτει με την διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική / τερματική αξία της δυνητικής χρηματοροής. Έπειτα, προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση, το επιτόκιο προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε στην παρούσα αξία. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών, προσδιορίσαμε το συμβατικό και το αγοραίο μίσθωμα του ακινήτου για μια περίοδο 10 ετών. Ως εκ τούτου, διερευνήσαμε την αγορά ακινήτων στην εγγύτερη και ευρύτερη του ακινήτου περιοχή, για πρόσφατες δικαιοπραξίες μισθώσεων επαγγελματικών ακινήτων και περιουσιακών στοιχείων που θεωρήθηκαν συγκρίσιμα με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία.

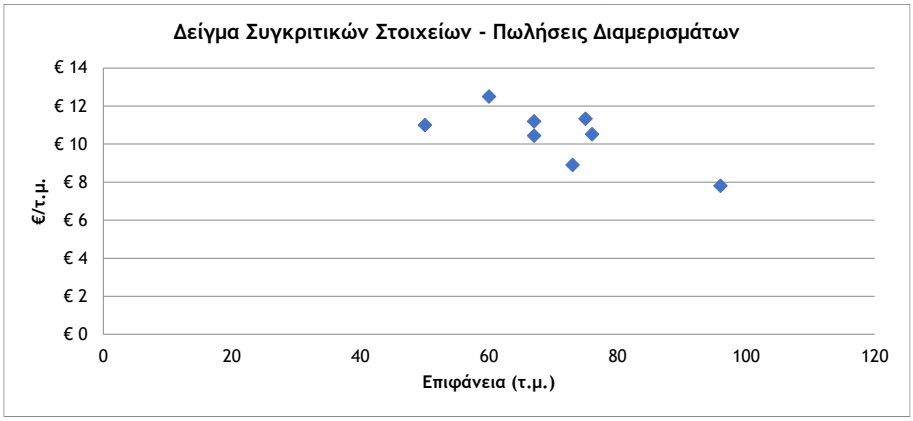
Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος της ιδιοκτησίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης διαμερισμάτων στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €7,81/τ.μ. έως €12,50/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €10,46/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €10,76/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα Συνολικής επιφάνειας 2ου Ορόφου αποτελούμενο από 2 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, δάπεδο πλακάκι, έτος κατασκευής 1989, έτος ανακαίνισης 2021	€750	96,00	€7,81
2	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 76τμ, μερικώς επιπλωμένο, 2 υ/δ, 2ος, κατασκευή 1967, ανακαίνιση 2018, σαλόνι, κουζίνα, κλιματισμός, διαμπερές, φωτεινό, πρόσοψης, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας.	€800	76,00	€10,53

3	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 1ου ορόφου επιφάνειας 75τ.μ. αποτελούμενο από 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, κατασκευής του 1978, έτος ανακαίνισης 2023, πόρτα ασφαλείας, κουφώματα αλουμινίου.	€850	75,00	€11,33
4	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 73τ.μ., 3ου Ορόφου, φωτεινό, πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο με ηλεκτρικές συσκευές, χωλ, σαλόνι, κουζίνα, γραφείο-τραπεζαρία, αποθήκη εντός του ακινήτου, 2 μπαλκόνια, χωρίς κεντρική θέρμανση, ελάχιστα κοινόχρηστα, κλιματισμός ψύξη/θέρμανση. 10 λεπτά από το σταθμό του μετρό "Πανεπιστήμιο".	€650	73,00	€8,90
5	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα, 67 τ.μ., όροφος 4ος, 1 επίπεδο/α, έτος κατασκευής 1980, κατάσταση Πολύ καλή. 1 Υ/Δ, κουζίνα, μπάνιο, Ειδικά χαρακτηριστικά: Αποτελείται από ενιαίο καθιστικό με την τραπεζαρία, ένα υπνοδωμάτιο, ανεξάρτητη κουζίνα και μπάνιο. Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Βεράντες, Προσόψεως, Φωτεινό, Κλιματισμός, Ανακαινισμένο, κουφώματα Αλουμινίου, δάπεδα Ξύλινα Πατώματα ? Μωσαϊκά., κοντά σε Metro Πανεπιστήμιο,	€700	67,00	€10,45
6	Αθήνα (Εξάρχεια)	Διαμέρισμα 67τ.μ. αποτελούμενο από 1 υπνοδωμάτιο, 1 μπάνιο, 4ος όροφος, έτος κατασκευής: 1970, κουφώματα αλουμινίου, δάπεδα μωσαϊκό και ξύλο	€750	67,00	€11,19
7	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα, 60 τ.μ. στο 4 όροφο ένα υπνοδωμάτιο ,ανεξάρτητη κουζίνα, σαλόνι ,μπάνιο. Σε πολύ καλό σημείο με θέα Λυκαβηττού.	€750	60,00	€12,50
8	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 50τ.μ. 1ου ορόφου κατασκευής του 1960 , ανακαινισμένο 2023 αποτελούμενο από ένα μπάνιο και 1 υπνοδωμάτιο, κουφώματα αλουμινίου	€550	50,00	€11,00

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	50,00	€7,81
Μέγιστο	96,00	€12,50
Μέσος	70,50	€10,46
Διάμεσος	70,00	€10,76



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Μίσθωσης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
2	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 76τμ, μερικώς επιπλωμένο, 2 υ/δ, 2ος, κατασκευή 1967, ανακαίνιση 2018, σαλόνι, κουζίνα, κλιματισμός, διαμπερές, φωτεινό, πρόσοψης, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας.	€800	76,00	€10,53	0,00%	2,59%	-10,00%	-2,54%	-10,00%	-10,00%	€ 7,67	20,00%	€ 1,53
3	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 1ου ορόφου επιφάνειας 75τ.μ. αποτελούμενο από 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, κατασκευής του 1978, έτος ανακαίνισης 2023, πόρτα ασφαλείας, κουφώματα αλουμινίου.	€850	75,00	€11,33	2,50%	2,54%	-10,00%	-8,35%	-15,00%	-10,00%	€ 7,52	20,00%	€ 1,50
4	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα 73τ.μ., 3ου Ορόφου, φωτεινό, πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο με ηλεκτρικές συσκευές, χωλ, σαλόνι, κουζίνα, γραφείο-τραπεζαρία, αποθήκη εντός του ακινήτου, 2 μπαλκόνια, χωρίς κεντρική θέρμανση.	€650	73,00	€8,90	-2,50%	2,44%	-10,00%	-6,73%	-15,00%	-10,00%	€ 5,71	20,00%	€ 1,14
5	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα, 67 τ.μ., όροφος 4ος, 1 επίπεδο/α, έτος κατασκευής 1980, κατάσταση Πολύ καλή. 1 Υ/Δ, κουζίνα, μπάνιο,	€700	67,00	€10,45	-5,00%	2,14%	-10,00%	-9,44%	-5,00%	0,00%	€ 7,85	20,00%	€ 1,57
7	Αθήνα (Ιπποκράτους)	Διαμέρισμα, 60 τ.μ. στο 4 όροφο ένα υπνοδωμάτιο ,ανεξάρτητη κουζίνα, σαλόνι ,μπάνιο Σε πολύ καλό σημείο με θέα Λυκαβηττό.	€750	60,00	€12,50	-5,00%	1,79%	-10,00%	-7,81%	-15,00%	-10,00%	€ 7,67	20,00%	€ 1,53
													100,00%	€ 7,28

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ότι το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζετε στο ποσό των €7,28/τ.μ. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίσθηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε προσδιορίσθηκε στο 6,50% για τα διαμερίσματα βάσει χρηματοοικονομικού μοντέλου υπολογισμού και θεωρείται αντικειμενικό για παρόμοιους χώρους στην αγορά,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόσθηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίσθηκε στο 5,00%,
- Η ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων θεωρούμε ότι θα είναι θετική για τα επόμενα χρόνια και θα είναι της τάξης του ΔΤΚ. Οι προβλέψεις που αφορούν τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το International Monetary Fund και την Eurostat:

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2022	5,90%	9,60%
2023	2,50%	3,50%
2024	2,00%	2,80%
2025	1,40%	2,20%
2026	1,40%	2,00%
2027	1,20%	1,90%
2028	1,10%	1,90%
2029	1,50%	1,90%
2030+	1,50%	2,00%

** Actual figures taken from ELSTAT and forecast from IMF and Eurostat*

- Οι δαπάνες συντήρησης και ενός αποθεματικού – Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν σε 5,00%,
- Θεωρούμε ότι οι μισθωτές θα εξαντλήσουν την μισθωτική διάρκεια,
- Στην λήξη της μίσθωσης, υιοθετείται ένα rent free period 3 μηνών,
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,50%,

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόσθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας:

R = K + GN - D
όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)
K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)
GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)
D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Διαμερίσματα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2023)	4,00%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	**5,00%**
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,50%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	4,50%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	2,00%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**6,50%**

Δυνάμει των παραπάνω, η Αγοραία Αξία στο σύνολο της ιδιοκτησίας βάσει της Μεθόδου της Προσόδου προσδιορίζεται σε €41.456. Στους επόμενους πίνακες παρουσιάζονται τα μοντέλα των χρηματοροών discounted cash flow models που εφαρμόσθηκαν τόσο για τους ιδιοχρησιμοποιούμενους, όσο και για τους μισθωμένους χώρους:

Στοιχεία Ακινήτου:		Μέθοδος Των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow								
ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 72-76,10440 ΑΘΗΝΑ		Μισθωτική Περίοδος	Έτος	Μικτά Έσοδα	Αποθεματικό & Συντήρηση	Καθαρά Έσοδα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφ/σης	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	ΔΙΔΟΤΟΥ 10681 ΑΘΗΝΑ Op.2	01.03.2024 31.12.2024	0,83	€ 700	-€ 35	€ 665	€ 2.115	0,95	1,00	€ 631
Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΔΒ-1)	24,20	01.01.2025 31.12.2025	1,83	€ 1.812	-€ 91	€ 1.722	€ 2.175	0,89	1,00	€ 1.534
Μηνιαίο Μίσθωμα (03.2024):	€ 70	01.01.2026 31.12.2026	2,83	€ 2.222	-€ 111	€ 2.111	€ 2.222	0,84	1,00	€ 1.766
Έναρξη Μίσθωσης:	1/9/2023	01.01.2027 31.12.2027	3,83	€ 2.267	-€ 113	€ 2.154	€ 2.267	0,79	1,00	€ 1.692
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2024	01.01.2028 31.12.2028	4,83	€ 2.310	-€ 115	€ 2.194	€ 2.310	0,74	1,00	€ 1.619
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2029 31.12.2029	5,83	€ 2.354	-€ 118	€ 2.236	€ 2.354	0,69	1,00	€ 1.549
Αποθεματικό & Συντήρηση:	5,00%	01.01.2030 31.12.2030	6,83	€ 2.399	-€ 120	€ 2.279	€ 2.399	0,65	1,00	€ 1.482
Απώλεια Μισθωμάτων / Κενότητα: 3 Μισθώματα		01.01.2031 31.12.2031	7,83	€ 2.447	-€ 122	€ 2.324	€ 2.447	0,61	1,00	€ 1.419
		01.01.2032 31.12.2032	8,83	€ 2.447	-€ 122	€ 2.324	€ 2.495	0,57	1,00	€ 1.333
		01.01.2033 31.12.2033	9,83	€ 2.447	-€ 122	€ 2.324	€ 2.545	0,54	1,00	€ 1.251
		01.01.2034 28.02.2034	10,00	€ 416	-€ 21	€ 395	€ 2.596	0,53	1,00	€ 210
		01.03.2034+	10,00			**€ 2.596**		0,53	20,00	€ 27.662
							Κόστος Πώλησης / Προώθησης		2,50%	-€ 692
									Σύνολο	**€ 41.456**

Στάθμιση Μεθόδων και Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίσθηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου, με εφαρμογή των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, κατά 70% αντίστοιχα.

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας : Διαμερίσματος 2ου Ορόφου.			
Μέθοδος Εκτίμησης	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ανά Μέθοδο**	**Συντελεστής Στάθμισης**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία**
Μέθοδος της Προσόδου	€41.456	70%	€29.019
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	€44.404	30%	€13.321
Σύνολα			**€42.340**

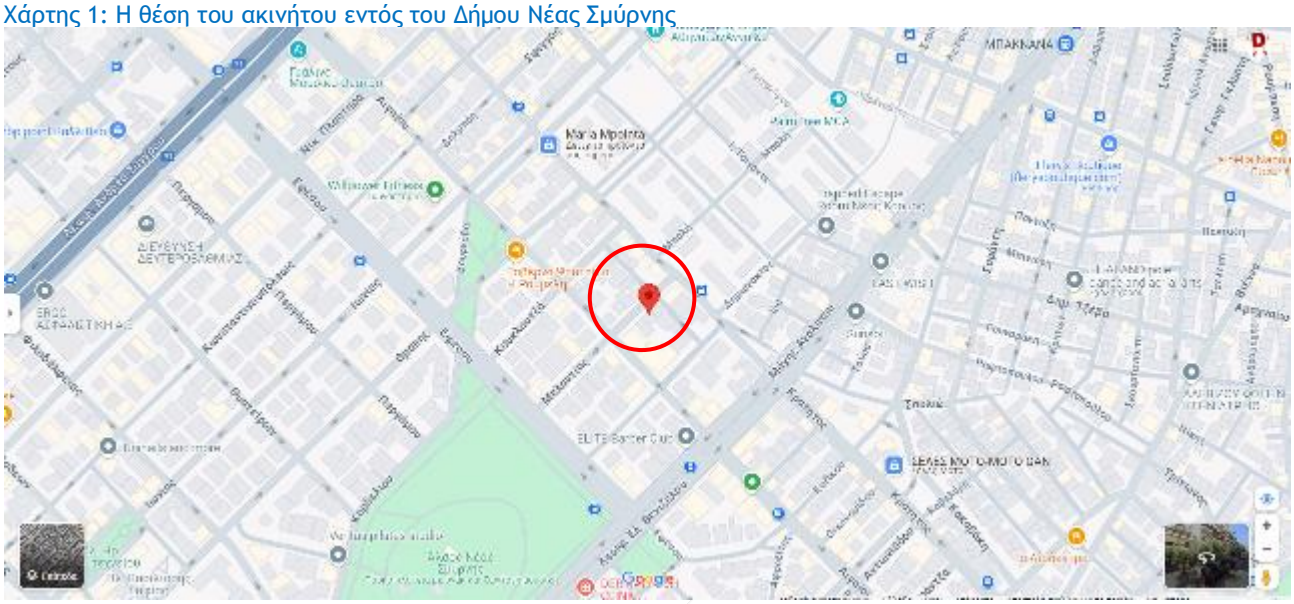
Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Οδός Χαριλάου Τρικούπη 46 και Διδότου, Δήμος Αθηναίων ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (ΔΒ-1)	2ος	136,99	31,07	24,20	€42.340
		Σύνολα	**136,99**	**31,07**		**€ 42.000**

9.6 Οριζόντια Ιδιοκτησία επί της Οδού Τανταλίδη 5, Νέα Σμύρνη

Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής
Ο Δήμος Νέας Σμύρνης είναι ένα νότιο προάστιο της Αττικής, πλησίον του κέντρου της Αθήνας, και γειτνιάζει με τους Δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αγίου Δημητρίου, Αλίμου και Καλλιθέας. Είναι κατά κύριο λόγο οικιστική περιοχή, με πολύ δυνατό εμπορικό χαρακτήρα στο κέντρο του, κυρίως επί της Λεωφόρου Βενιζέλου, της οδού Ομήρου και της κεντρικής πλατείας. Επαγγελματικές και γραφειακές χρήσεις συγκεντρώνονται κυρίως στη Λεωφόρο Συγγρού, πλησίον του Δήμου Αθηναίων, στην περιοχή του Νέου Κόσμου και κατά μήκος της Λεωφόρου Ελ. Βενιζέλου.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Νέας Σμύρνης



Πηγή : Google Maps

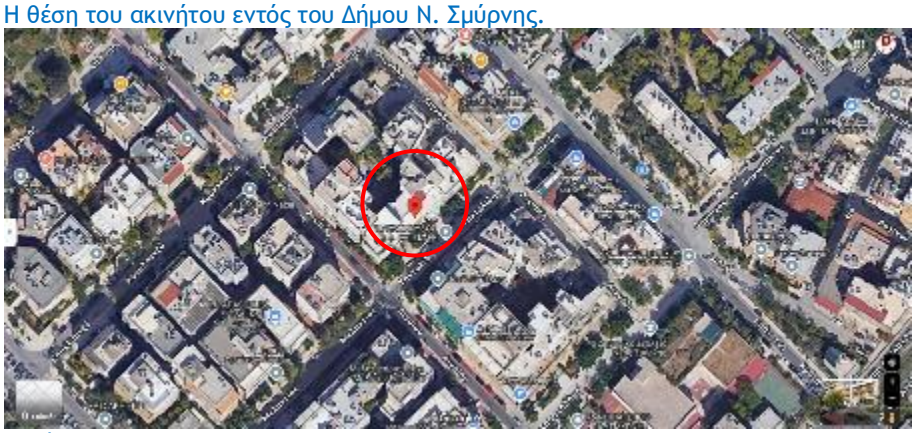
Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας.
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #4505/23.07.2021 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας,
2. Πίνακας Μισθωμάτων Οριζόντιων Ιδιοκτησιών.

<u>Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου-Διαμέρισμα Δευτέρου Ορόφου.</u>
Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει μια οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα του ισογείου ορόφου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Τανταλίδη 5 στη θέση «Στρατίκι» εντός του ΟΤ - 52α στον Δήμο Νέας Σμύρνης. Το διαμέρισμα έχει ΚΑΕΚ 051040237006/0/4.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Οδός Τανταλίδη 5 Νέα Σμύρνη της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών Της Περιφέρειας Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ι-3)	Ισόγειο	239,47	42,000	48,00
		Σύνολα	**239,47**	**42,000**	

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Ν. Σμύρνης.



Πηγή : Google Maps

Η οριζόντια ιδιοκτησία, αναφέρεται σε διαμέρισμα ισογείου ορόφου, είναι κατασκευής του 1971 και συνολικής επιφάνειας 48,00τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 42,000 χιλιοστά. Το κτήριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 239,47τ.μ., το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το κτήριο έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα δυνάμει της οικοδομικής άδειας 38984/71. Το διαμέρισμα αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, λουτρό το πάτωμα είναι καλυμμένο με ξύλο και κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής και διαθέτει ξύλινα κουφώματα με εξώστη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Κατά την ημέρα της αυτοψίας ευρέθει σε κακή κατάσταση συντήρησης και χρίζει ανακαίνιση.

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης
Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου
Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς**. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως την πλέον κατάλληλη μέθοδο για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

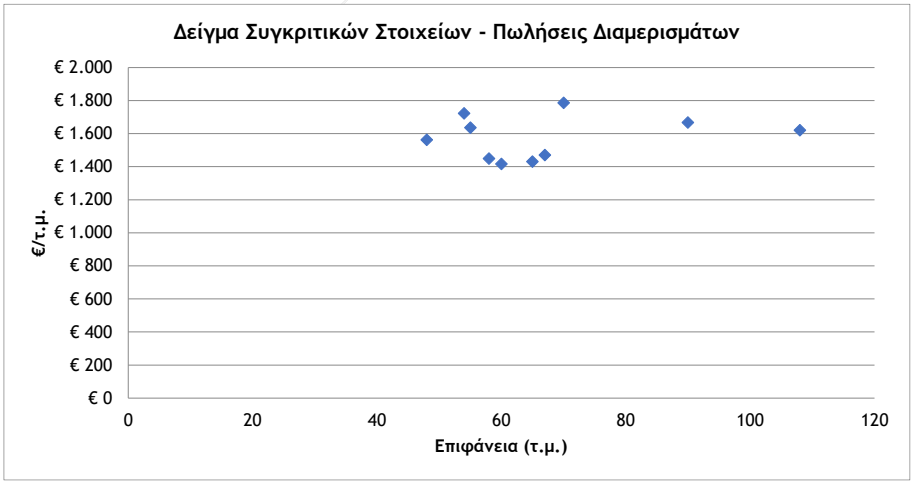
Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων
Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων
Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €1.417/τ.μ. έως €1.786/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €1.576/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €1.591/τ.μ. Στον παρακάτω

πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 108 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 3 Μπάνια: 2 Ισόγειο Υπόγειο parking Με αποθήκη Στον ακάλυπτο έχει μεγάλο χώρο με αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος. Μεγάλες Βεράντες	€175.000	108,00	€1.620
2	Νέα Σμύρνη (Άνω Νέα Σμύρνη)	Διαμέρισμα 90 τ.μ., Υπερυψωμένο Ισόγειο, 2 Υ/Δ 1 Μπάνιο, Θέρμανση: Αυτόνομη - Πετρέλαιο, κατασκευής: 1965, ανακαινισμένο	€150.000	90,00	€1.667
3	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 70τ.μ. Ισόγειο 2 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο, Διπλά Τζάμια, Τέντες, Εσωτερικό, Ανακαινισμένο	€125.000	70,00	€1.786
4	Νέα Σμύρνη	Ισόγειο διαμέρισμα γωνιακό, 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και αυλή στο πίσω μέρος.	€98.500	67,00	€1.470
5	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 65 τ.μ., Ισόγειο αποτελείται από Σαλόνι με ένα χαλάκι, ένα υπνοδωμάτιο και κλειστή Κουζίνα & 1 Μπάνιο με Πατάρι.	€93.000	65,00	€1.431
6	Κυνοσάργους	Ισόγειο αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο με ντουλάπα, σαλόνι, κουζίνα και 1 μπάνιο. Επιπλέον διαθέτει αποθήκη στο υπόγειο. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια. Τα δάπεδα είναι από μωσαϊκό και πλακάκια. Επιπρόσθετα υπάρχει κλιματισμός.	€85.000	60,00	€1.417
7	Νέος Κόσμος	Διαμέρισμα 58τμ, 1 υ/δ, 2 επίπεδα: ισόγειο-ημιώροφος, κουζίνα, μπάνιο, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, οικιστική ζώνη. Πρόκειται για διαμέρισμα υπερυψωμένου ισογείου	€84.000	58,00	€1.448
8	Κυνοσάργους	Διαμέρισμα 55 τ.μ., Χρήζει ολικής ανακαίνισης, Ισόγειο, 1 Υ/Δ 1 Μπάνιο/α, Έτος κατασκευής: 1969	€90.000	55,00	€1.636
9	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 54τμ ημιισογείου, δίπλα στο Άλσος της Νέας Σμύρνης με δική του αυλή στο πίσω μέρος, με μερική ανακαίνιση του 2019, ανακαινισμένη κουζίνα, αλουμίνια με διπλά τζάμια, ηλεκτρικά παντζούρια, πόρτα ασφαλείας	€93.000	54,00	€1.722
10	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 48 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 1 Ισόγειο Κατάσταση: Χρήζει ανακαίνισης Έτος κατασκευής: 1970	€75.000	48,00	€1.563

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	48,00	€1.417
Μέγιστο	108,00	€1.786
Μέσος	67,50	€1.576
Διάμεσος	62,50	€1.591



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και την βάση δεδομένων της Εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα

παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής: Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης						Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρησης	Ειδικά Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
6	Κυνοσάργους	Ισόγειο αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο με ντουλάπα, σαλόνι, κουζίνα και 1 μπάνιο. Επιπλέον διαθέτει αποθήκη στο υπόγειο. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια. Τα δάπεδα είναι από μωσαϊκό και πλακάκια. Επιπρόσθετα υπάρχει κλιματισμός.	€85.000	60,00	€1.417	0,00%	0,80%	-10,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	€ 1.221	20,00%	€ 244
7	Νέος Κόσμος	Διαμέρισμα 58τμ, 1 υ/δ, 2 επίπεδα: ισόγειο-ημιώροφος, κουζίνα, μπάνιο, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, οικιστική ζώνη. Πρόκειται για διαμέρισμα υπερυψωμένου ισογείου	€84.000	58,00	€1.448	-2,50%	0,67%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.279	20,00%	€ 256
8	Κυνοσάργους	Διαμέρισμα 55 τ.μ., Χρήζει ολικής ανακαίνισης, Ισόγειο, 1 Υ/Δ 1 Μπάνιο/α, Έτος κατασκευής: 1969	€90.000	55,00	€1.636	0,00%	0,47%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.480	20,00%	€ 296
9	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 54τμ ημιισογείου, δίπλα στο Άλσος της Νέας Σμύρνης με δική του αυλή στο πίσω μέρος, με μερική ανακαίνιση του 2019, ανακαινισμένη κουζίνα, αλουμίνια με διπλά τζάμια, ηλεκτρικά παντζούρια, πόρτα ασφαλείας	€93.000	54,00	€1.722	0,00%	0,40%	-10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	€ 1.401	20,00%	€ 280
10	Νέα Σμύρνη	Διαμέρισμα 48 τ.μ. Υπνοδωμάτια: 1 Ισόγειο Κατάσταση: Χρήζει ανακαίνισης Έτος κατασκευής: 1970	€75.000	48,00	€1.563	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.406	20,00%	€ 281
													100,00%	€1.357

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των €1.357/τ.μ. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται στο ποσό των €65.152.

Ιδιοκτησία: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ							
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Τιμή(€/τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Τανταλίδη 5, Θέση Δήμος Νέας Σμύρνης, ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ι-3)	Ισόγειο	239,47	11,000	48,00	€1.357	€65.152
		Σύνολα	**239,47**	**11,00**			**€ 65.152**

Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Ιωνίας και Σαρανταπόρου 77, Δήμος Κηφισιάς)








Φωτογραφίες ιδιοκτησίας 2ου Ορόφου (Ιουλιανού 72-76 α.β., Δήμος Αθηναίων)








Φωτογραφίες ιδιοκτησίας 3ου Ορόφου (Ιουλιανού 72-76 α.β., Δήμος Αθηναίων)








Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Λέλας Καραγιάννη 23, Δήμος Αθηναίων)













Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Χαριλάου Τρικούπη 46 και Διδότου, Δήμος Αθηναίων)







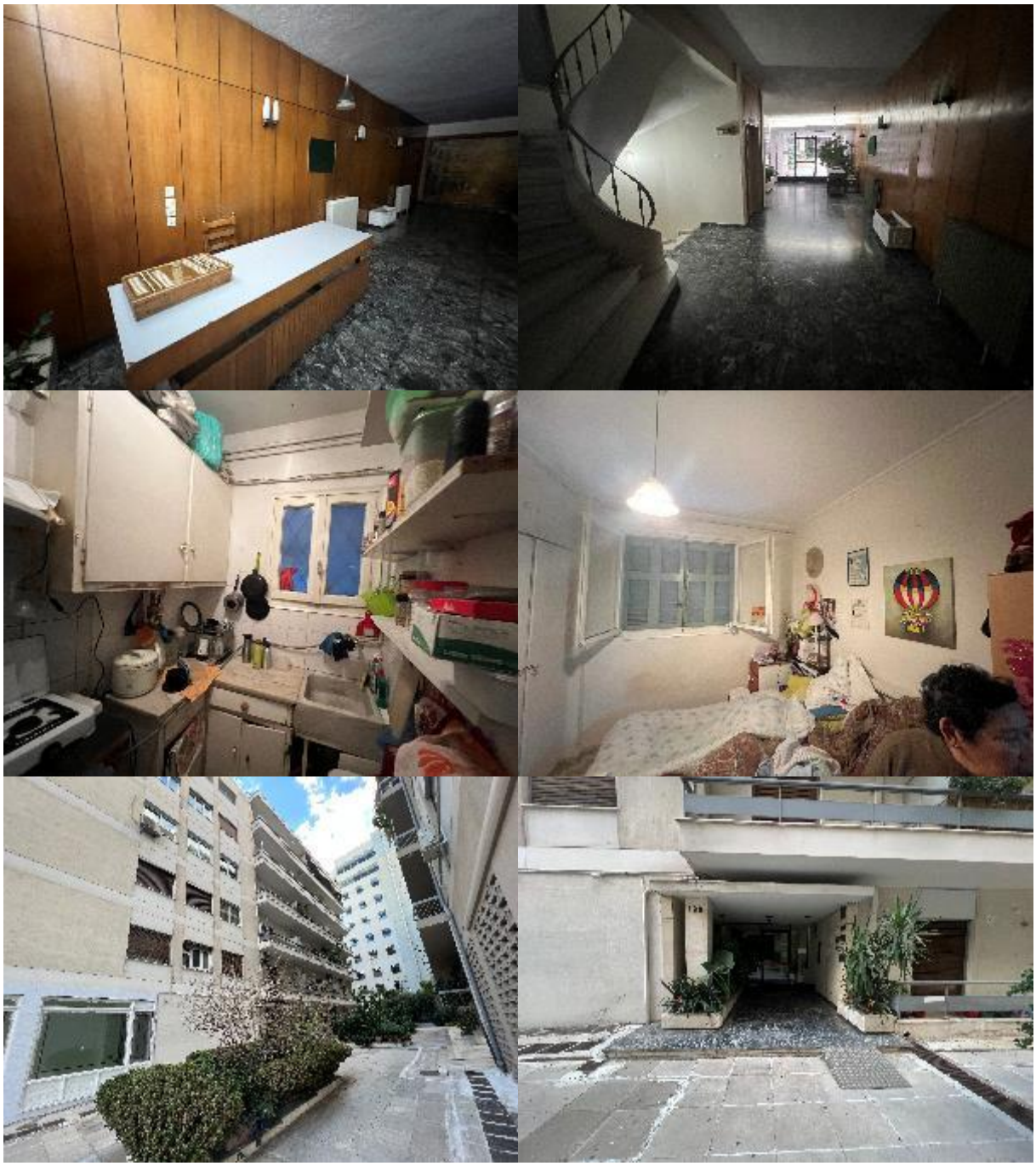

Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Τανταλίδη 5, Δήμος Νέας Σμύρνης)








Φωτογραφίες ιδιοκτησίας (Λεωφ. Κηφισίας 129-131)



Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

Οι κατωτέρω Όροι, Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Έκθεσης Αποτίμησης.

Πληρότητα Συμφωνίας

Γίνεται αντιληπτό και συμφωνείται ότι οι Όροι εμπεριέχουν την πλήρη συναίνεση των μερών και ότι όλα τα άρθρα, διαπραγματεύσεις, και απεικονίσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται ακυρώνονται. Οι Όροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβληθούν, τροποποιηθούν, ή διαφοροποιηθούν παρά μόνο εγγράφως και από τα δύο μέρη.

Σκοπός

Η έκθεσή μας είναι έγκυρη όταν επιδειχθεί στο σύνολό της και επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό που προορίζεται και αναγράφεται σ' αυτήν. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελούν είτε αποσπασματικά, είτε στο σύνολό τους δίκαιη γνωμάτευση «fairness opinion».

Εμπιστευτικότητα

Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή εκτός από την περίπτωση που χρηματοδοτείται με κεφάλαιο ή δανεισμό από τρίτα μέρη για επενδύσεις, είτε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε για συμμετοχή σε συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά σχήματα, τα οποία οι Εντολείς σκέφτονται να ιδρύσουν σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, όπως Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς, ή που αναπτύχθηκαν κατά την διάρκεια της παρούσας ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα που έχει θεσπίσει ο Εκτιμητής. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο Εκτιμητής συμφωνεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των Εντολέων. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς τα θεωρήσαμε ως αληθή και ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα και δεν προβήκαμε στην επαλήθευσή τους.

Αποζημίωση

Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

Πρόσθετες Εργασίες

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες, ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιώματα, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οιασδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης.

Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να

βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

Απρόβλεπτες Καταστάσεις

Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιεσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμίαντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

Πρόσθετες Υποθέσεις

Υποθέτουμε ότι τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες και δικαιώματα, κατέχονται αξιόπιστα και στην βάση της χρηστής και ανταγωνιστικής διοίκησης. Οι πληροφορίες που μας διαβιβάσθηκαν από τρίτα μέρη θεωρήθηκαν ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα και λήφθηκαν ως αληθή. Δεν αναλαμβάνουμε οιαδήποτε ευθύνη και δεν εγγυόμαστε για την ακρίβειά τους. Υποθέτουμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά πληρότητας, συναινέσεις, ή νομικά και διοικητικά έγγραφα από οποιοδήποτε τοπικό, υπερτοπικό, ή εθνικό κυβερνητικό σώμα, ιδιωτική υπηρεσία ή οργανισμό, έχουν ή μπορούν να αποκτηθούν ή/και να ανανεωθούν για κάθε χρήση που η αποτίμηση έχει βασισθεί. Η αποτίμηση και ο προσδιορισμός των αξιών για τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν βασισθεί στις κατωτέρω υποθέσεις:

1. Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμούμενων γηπέδων και κτιρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάσθηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβής, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητά τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.
7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

Αποποίηση Ευθυνών

Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση, έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες που προσδιορίσθηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Οι αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν έχουν ως σκοπό να πληροφορήσουν τον Πελάτη και να του παρέχουν τα κατάλληλα εργαλεία ώστε να κατανοήσει με σαφήνεια τις υφιστάμενες αγοραίες αξίες των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι προβλέψεις που έγιναν βασίσθηκαν σε διάφορες παραδοχές και προσδιοριστικούς παράγοντες, τους οποίους δεν μπορούμε να εγγυηθούμε και να διαβεβαιώσουμε. Οι εν λόγω παραδοχές μπορούν να διαφοροποιηθούν, σύμφωνα με την μεταβλητότητα της αγοράς και τις τάσεις που παρατηρούνται σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα.

Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα και να εξετάσει την τεχνική επάρκεια, την νομική ωριμότητα και την περιβαλλοντική κατάσταση των ιδιοκτησιών και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.

Η εκπόνηση των προτάσεων και των υποδείξεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι προκαταρκτικές και εκφράζουν εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές χωρίς κοστολογικές επιμετρήσεις για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε τρίτο χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του Εκτιμητή.