



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13B, Εύσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

**Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023**

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	9
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	11
4.0 Έρευνα Αγοράς	15
5.0 SWOT Analysis	22
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	23
7.0 Εκτίμηση Αξίας	24
Δηλώσεις	38
Παράρτημα	39
Φωτογραφίες	40
Παραδοχές Εκτίμησης	41
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	42
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	46
Πηγές Πληροφοριών	47

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Συγκρότημα επτά μεζονετών με πισίνα και υπόγειο
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Οικισμός Σαρλιάτα Δ.Ε. Λειβαθούς, Δήμου Κεφαλονιάς
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Μας διαβεβαιώσατε ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στα τεχνικά χαρακτηριστικά από την προηγούμενη εκτίμηση μέχρι σήμερα.
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	1.898.449,97€ (Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Ενενήντα Οκτώ Χιλιάδες Τετρακόσια Σαράντα Εννιά € και Ενενήντα Επτά Ήλεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS. Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 18 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα συγκρότημα επτά μεζονετών τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο κτισμένες εντός τριών όμορων οικοπέδων στον οικισμό Σαρλάτα δημοτικής ενότητας Λειβαθούς του Δήμου Κεφαλονιάς. Αναλυτικά οι επιφάνειες φαίνονται στο κεφ. 3 της παρούσας έκθεσης.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα πλήρους κυριότητας (100%) των ιδιοκτησιών. Ειδικά για τις δύο μεζονέτες στο οικόπεδο των 2.356,62τμ η εκτίμηση αναφέρεται στο 95% κυριότητας της εταιρείας.

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τους εν ισχύ όρους μίσθωσης, σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς⁽¹⁾ ορίζεται ως: *‘Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης.* ⁽¹⁾ IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης των κτιρίων από την εύλογη αξία ακινήτου.

Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

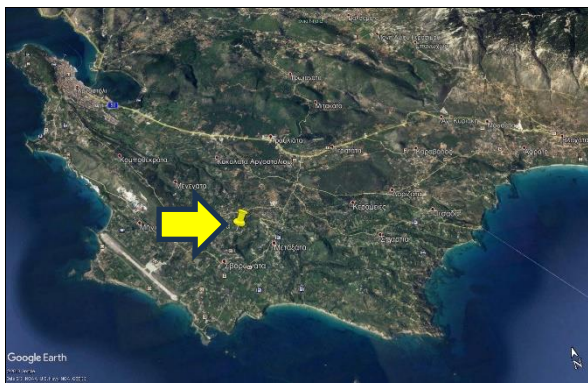
Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Πηγές Πληροφοριών

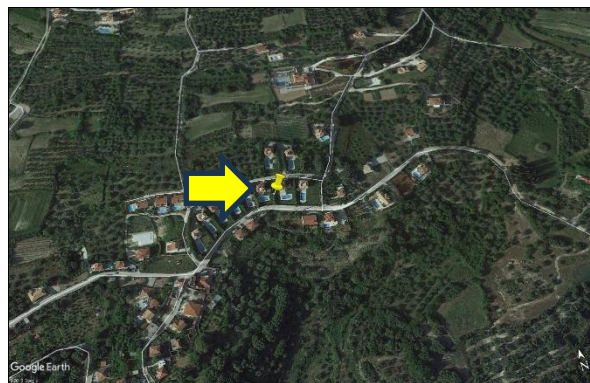
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 7'15.40"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 20°31'36.34"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο συγκρότημα ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Λειβαθούς του Δήμου Κεφαλονιάς της Περιφερειακής Ενότητας Ιονίων Νήσων.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται εντός του οικισμού Σαρλιτά επί ανώνυμης δημοτικής οδού.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχει 8χλμ. περίπου Νοτιοανατολικά του Αργοστολίου, 2χλμ. περίπου Ανατολικά του Αεροδρομίου Κεφαλονιάς 'Άννα Πολιάτου' και 4χλμ. περίπου Δυτικά της Επαρχιακής οδού Αργοστολίου-Πόρου.

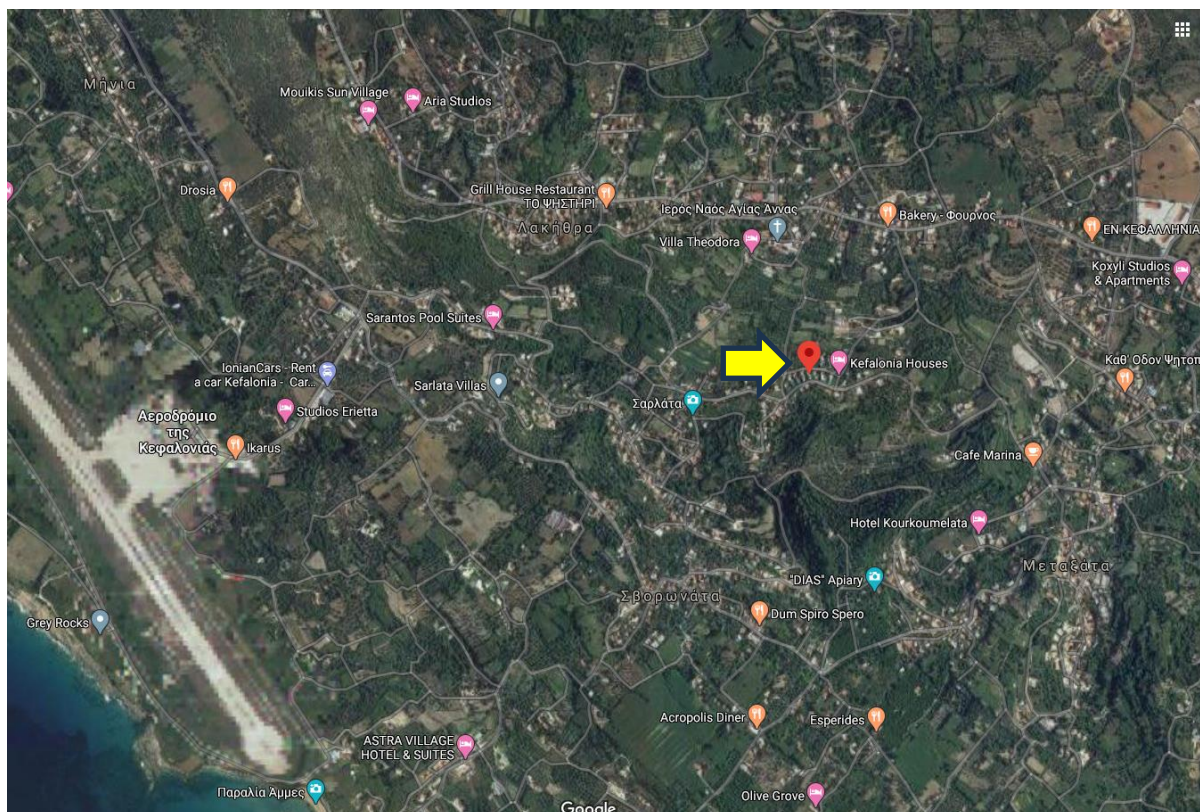
Ευρύτερη Περιοχή: Η περιοχή έχει έντονη αυξημένη κίνηση κατά τη θερινή περίοδο. Αποτελείται από αδόμητα γήπεδα κατάλληλα για οικιστική και τουριστική εκμετάλλευση. Από πλευράς οικιστικών χρήσεων φιλοξενεί ως επί το πλείστον εξοχικές κατοικίες συχνά πολυτελούς κατασκευής, οι οποίες είτε ιδιοχρησιμοποιούνται είτε εκμισθώνονται κατά την τουριστική περίοδο με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η Επαρχιακή οδός Αργοστολίου-Πόρου είναι ο κυριότερος οδικός άξονας του νησιού αφού συνδέει τη Χώρα με το λιμάνι του Πόρου, από το οποίο γίνεται η ακτοπλοϊκή σύνδεση του νησιού με την Ηπειρωτική Ελλάδα (μέσω Κυθήνων). Ο οικισμός Σαρλιτά βρίσκεται στο Νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού, είναι παραδοσιακός οικισμός σε ύψωμα με πανοραμική θέα στη θάλασσα.

(+)
Τουριστική περιοχή
Εύκολη πρόσβαση
Πλησίον Αεροδρομίου
Υψηλού προφίλ εξοχικές κατοικίες

(-)
Σε απόσταση από θάλασσα και παραλία

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):



Πρόσβαση: Η ακτοπλοϊκή σύνδεση της Κεφαλονιάς με την ηπειρωτική Ελλάδα επιτυγχάνεται μέσω του λιμανιού της Κυλλήνης πρωτίστως και του λιμανιού της Πάτρας δευτερευόντως. Η αεροπορική σύνδεση κατά την καλοκαιρινή περίοδο είναι καθημερινή και συχνή. Αντιθέτως τον χειμώνα είναι αραιή (2 φορές την εβδομάδα). Η πρόσβαση από/προς τη θέση του εκτιμώμενου ακινήτου επιτυγχάνεται με ΙΧ με χρήση του τοπικού οδικού δικτύου εύκολα. Η πρόσβαση από το αεροδρόμιο και από το λιμάνι λόγω της κοντινής απόστασης είναι επίσης άμεση.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς συνδυάζει την παρουσία του θαλάσσιου μετώπου με κατάφωτες βουνοπλαγιές.

Μελλοντικά Έργα: Ένα σημαντικό έργο υποδομής που αναμένεται να συμβάλει σημαντικά στην αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος του νησιού είναι η ολοκλήρωση της Μαρίνας του Αργοστολίου στη θέση Δρέπανο η οποία, βάσει της επίσημης ιστοσελίδας του ΤΑΙΠΕΔ, διαθέτει 190 θέσεις ελλιμενισμού και χερσαία ζώνη 46,000τμ. Η Α Φάση των εργασιών έχει ολοκληρωθεί και εκκρεμεί η πραγματοποίηση των εργασιών της Β Φάσης σε μελλοντικό χρόνο.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για συγκρότημα επτά μεζονετών συνολικής GBA επιφάνειας 1.468,95τμ κτισμένες εντός τριών όμορων οικοπέδων. Έκαστη μεζονέτα αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και α όροφο και διαθέτει πισίνα και υπόγειο χώρο στάθμευσης και αποθηκευτικό χώρο.

Όλες οι μεζονέτες έχουν απεριόριστη και απρόσκοπτη θέα στη θάλασσα και όμορφα διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με γκαζόν, πεζούλινες, φυτεύσεις και πηλακοστρώσεις.

Οι τρεις από τις επτά μεζονέτες είναι κτισμένες επί οικοπέδου εμβαδού 2.894,42τμ και αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες καθώς διέπονται από νομικό καθεστώς Καθέτων-Διηρημένων Ιδιοκτησιών.

Οι υπόλοιπες τέσσερις μεζονέτες είναι κτισμένες ανά δύο εντός δύο οικοπέδων και δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες.

Αναλυτικά τα επίπεδα και οι επιφάνειες της κάθε μεζονέτας επί του κάθε οικοπέδου, εμφανίζονται στους ακόλουθους πίνακες.

(+)
Πολύ καλή θέα
Εμπορεύσιμες επιφάνειες
Πολύ καλή κατασκευή
Υπαρξη θ.σ. και αποθηκών

(-)
Μεγάλα κόστη συντήρησης
Οι 4 εκ των 7 μεζονετών μη δυνάμενες να πωληθούν αυτοτελώς (μη ύπαρξη πράξης σύστασης)
Συγκρότημα

Μεζονέτες στο οικόπεδο επιφάνειας 2.894,42τμ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
576/2002, ΑΝΑΘ. Αρ.Πρωτ. 2688/2010	2.894,42	2004	ΚΑΘΕΤΗ Α (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		46,67
			ΚΑΘΕΤΗ Β (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		45,56
			ΚΑΘΕΤΗ Γ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		46,67
ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):						629,55

Μεζονέτες στο οικόπεδο επιφάνειας 2.356,62τμ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
491/2002	2.356,62	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		47,77
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28
				Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70
				Η/Χ		21,99
				ΠΙΣΙΝΑ		47,77
ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):						419,70

Μεζονέτες στο οικόπεδο επιφάνειας 1.573τμ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)			
319/2002	1.573,00	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87			
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				ΠΙΣΙΝΑ		46,81			
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87			
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				ΠΙΣΙΝΑ		47,14			
			ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ):						419,70

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κτιρίων. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη και οι Αναθεωρήσεις αυτών.

Η επιφάνεια εκάστου οικοπέδου προκύπτει από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα του πολιτικού μηχανικού Μαραβέγια Γιώργου, ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2017.

Η ονομασία των κτιρίων προκύπτει από τους προσκομισθέντες τίτλους κτήσης με αριθμούς 26116/2014, 26117/2014 και 7442/2010 και τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα.

Δεδομένου ότι μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Ειδικά για τις μεζονέτες - Κάθετες ιδιοκτησίες Α, Β και Γ ισχύουν τα εξής: Το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Α έχει εμβαδόν 591,40τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ'αδιαιρέτου 333/‰, το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Β έχει εμβαδόν 982,81τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ'αδιαιρέτου 334/‰ και το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Γ έχει εμβαδόν 787,34τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ'αδιαιρέτου 333/‰.

Η γενική τεχνική περιγραφή έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο Σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή
- Δάπεδα: Πλακάκια, ξύλο
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα επικάλυψη κεραμιδιών
- Εξωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου
- Εσωτερικά κουφώματα: Ξύλινα ηρεσσαριστά
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες αλογόνου
- Θέρμανση/Ψύξη: Ναι
- Βαθμός συντήρησης: Πολύ καλός εξωτερικά και εσωτερικά

Ενημερωθήκαμε ότι κατά το Β εξάμηνο 2022 έγιναν εργασίες συντήρησης και επισκευών συνολικού κόστους 90.100€ πλέον ΦΠΑ.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες ανήκουν κατά 100% στην εταιρεία. (πλήν των δύο μεζονετών στο οικόπεδο των 2.356,62τμ που ανήκουν κατά 95% στην εταιρεία). Οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες εκμισθώνονται στο σύνολό τους (GLA=GBA 1.468,95τμ) σε ένα μισθωτή (Φραγκιάς Θεόφραστος) από 01/03/2023 έως 30/04/2029. Αναλυτικά οι όροι μίσθωσης εμφανίζονται στον πίνακα εκτίμησης στο κεφ.7.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2017 τα οικόπεδα είναι εκτός οικισμού άρτια και οικοδομήσιμα. Οι γενικοί όροι δόμησης δίδονται από το Π.Δ. 24.4/3.5.85 (ΦΕΚ 181/Δ), Π.Δ. 14/23.2.87 (ΦΕΚ 133Δ), Π.Δ. 25.4/16.5.89 (ΦΕΚ293Δ) & Π.Δ. 4/4.11.2011 (ΦΕΚ 289 Α.Α.Π.Θ.)

- Αρτιότητα: 500τμ
- Ελάχιστο Πρόσωπο: 10μ για οικόπεδα E<500τμ και 15μ. για οικόπεδα E>500τμ
- Συντελεστής Δόμησης: 400τμ για οικόπεδα με E>700τμ
240τμ + 40τμ (πατάρι) για οικόπεδα με E<700τμ
200τμ για οικόπεδα με E<200τμ
- Ποσοστό Κάλυψης: 60% για οικόπεδα με E>200τμ
- Ύψος: 7,50μ. συν στέγη 2,00μ. υποχρεωτική στέγη - Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2

Στα οικόπεδα δεν υπάρχει υπόλοιπο Σ.Δ.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis για θερινές εξοχικές κατοικίες (1^ο εξάμηνο 2023)

Είδος ακινήτων : Θερινές εξοχικές κατοικίες στο Νομό Κυκλάδων (5 νησιά)

Παρατήρηση : Ζητούμενες τιμές πώλησης

Χρόνος μελέτης : Καλοκαίρι 2022

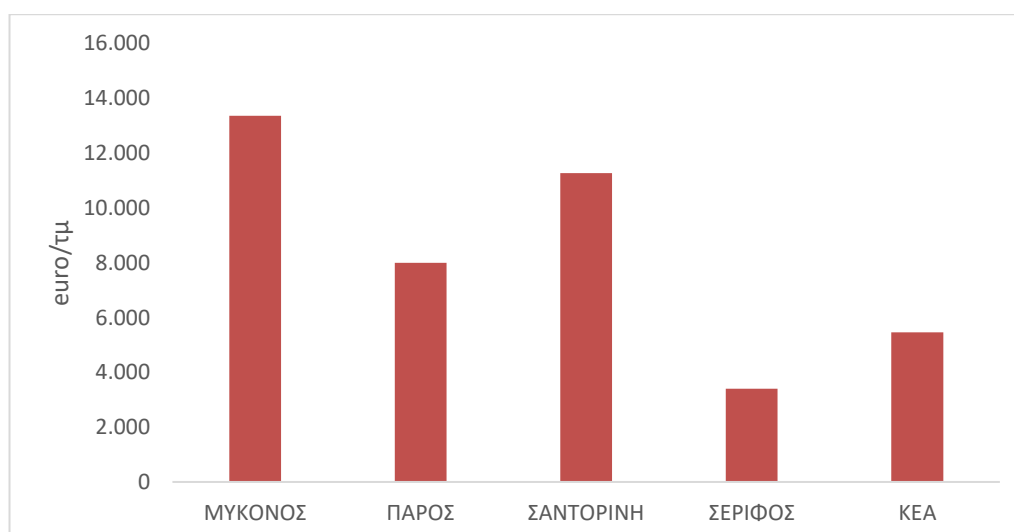
Και στα 5 νησιά της μελέτης καταγράφεται για πέμπτη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των διαμέσων ζητούμενων τιμών πώλησης θερινών εξοχικών κατοικιών. Ιδιαίτερα σημαντική αναδεικνύεται η διαφορά στις διαμέσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών, αφού στην Μύκονο και Σαντορίνη μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,5 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, ενώ στην Σέριφο ο αντίστοιχος δείκτης είναι 2,3 φορές.

Πολυτελείς θερινές κατοικίες

Αναφορικά με τις πολυτελείς κατοικίες, και στα πέντε νησιά της μελέτης υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής, εξεζητημένης κατασκευής και υψηλών παροχών, για τα οποία οι ζητούμενες τιμές βρίσκονται σε εξαιρετικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά των τυπικών κατοικιών.

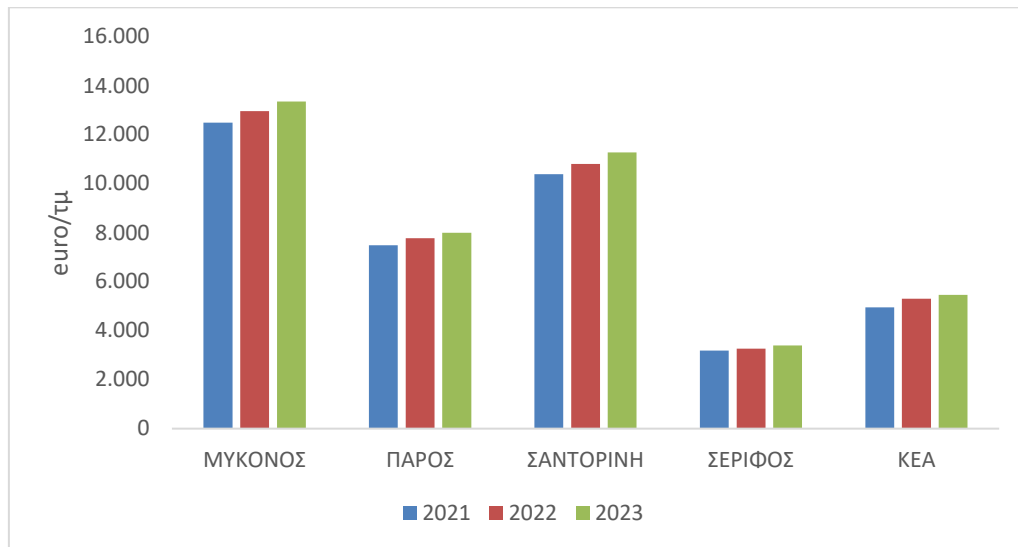
Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος πολυτελών κατοικιών με 13.359 euro/τμ και ακολουθούν η Σαντορίνη με 11.270 euro/τμ και η Πάρος με 8.000 euro/τμ. Η Κέα καταγράφει 5.462 euro/τμ και η Σέριφος 3.401 euro/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ
ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2023



Συγκριτικά με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια αύξηση των διαμέσων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών κατοικιών. Αναλυτικότερα, η άνοδος μετρήθηκε στη Μύκονο 3,0% (από 12.967 σε 13.359 euro/τμ), στη Σαντορίνη 4,4% (από 10.800 σε 11.270 euro/τμ), στη Πάρο 2,9% (από 7.778 σε 8.000 euro/τμ), στην Κέα 2,9%, (από 5.309 σε 5.462 euro/τμ) και στη Σέριφο 4,3% (από 3.262 σε 3.401 euro/τμ).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2021/2022/2023



Πηγή : GEOAXIS

Από πλευράς επιφανειών, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη Μύκονο, στην Πάρο και στην Κέα με διάμεση επιφάνεια περί τα 220τμ - 250τμ και ακολουθεί η Σαντορίνη με 184τμ και η Σέριφος με 90τμ.

Η διάμεση ηλικία των προς πώληση ακινήτων που υπάρχουν στην αγορά στη Μύκονο, στην Πάρο και στην Κέα είναι 4-10 έτη, όταν στα υπόλοιπα νησιά είναι πάνω από 10 έτη.

Η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 5-15% της συνολικής πιάτας, ανάλογα το νησί, και απευθύνεται κυρίως σε αγοραστές εκτός Ελλάδος οι οποίοι αναζητώντας ιδιαίτερα ακίνητα είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν σημαντικές υπεραξίες.

Αξιοσημείωτη είναι η διαφορά που καταγράφεται στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών. Έτσι, στην Μύκονο μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,4 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην Σαντορίνη 5,5 φορές, στην Πάρο 3,9 φορές, στην Σέριφο 2,3 φορές και στην Κέα 2,8 φορές.

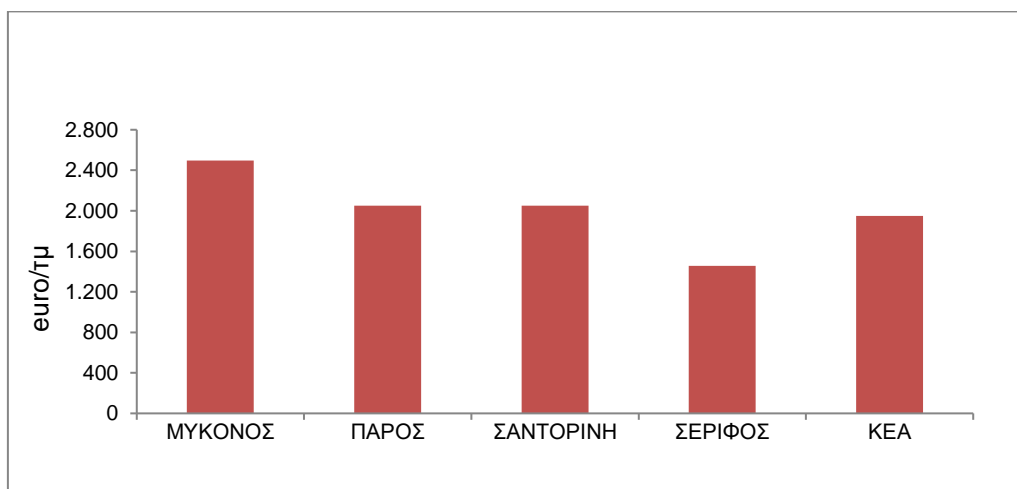
ΝΗΣΙ	ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΠΟΛ/ΣΤΗΣ ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΥΚΟΝΟΣ	35.849	13.359	2.497	5,4
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	24.370	11.270	2.052	5,5
ΠΑΡΟΣ	17.500	8.000	2.051	3,9
ΣΕΡΙΦΟΣ	5.122	3.401	1.456	2,3
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	10.000	5.462	1.949	2,8

*Όλες οι τιμές είναι ζητούμενες και απομειωμένες κατά 10%

Τυπικές θερινές κατοικίες

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η Μύκονος εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 2.497 euro/τμ και ακολουθούν η Σαντορίνη και η Πάρος με 2.052 euro/τμ και 2.051 euro/τμ αντίστοιχα. Η Κέα καταγράφει 1.949 euro/τμ και η Σέριφος 1.456 euro/τμ.

ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΙΧΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2023

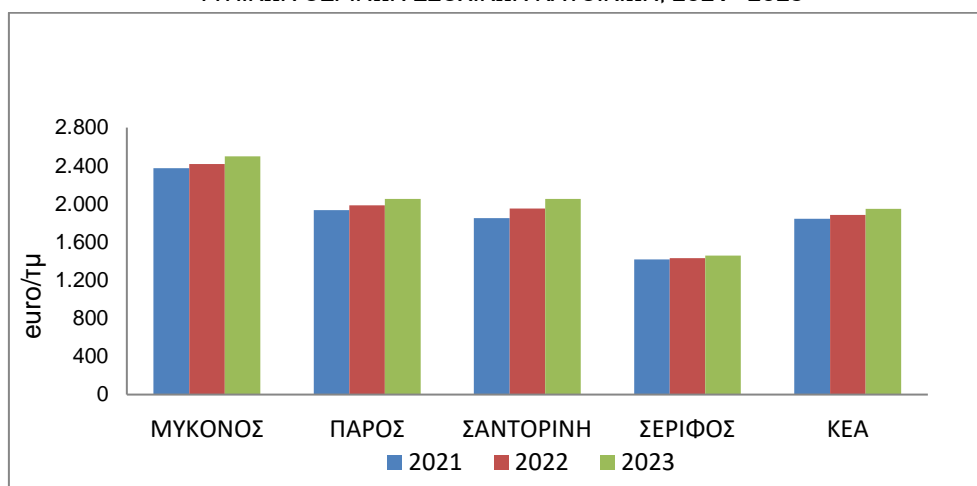


Πηγή : GEOAXIS

Σε σύγκριση με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 3,4% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν, η Σαντορίνη 5,2% (από 1.950 σε 2.052 euro/τμ), η Κέα 3,5% (από 1.884 σε 1.949 euro/τμ και η Πάρος 3,3% (από 1.985 σε 2.051 euro/τμ). Έπονται η Μύκονος 3,2% (από 2.419 σε 2.497 euro/τμ) και η Σέριφος 1,7% (από 1.432 σε 1.456 euro/τμ).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΙΧΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, 2021 -2023



Πηγή : GEOAXIS

Από πλευράς επιφανειών, όπως ήταν αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στην Πάρο και στη Μύκονο με διάμεση επιφάνεια 262τμ και 240τμ αντίστοιχα. Στα υπόλοιπα τρία νησιά, οι διάμεσες επιφάνειες κινούνται μεταξύ 110 – 160τμ.

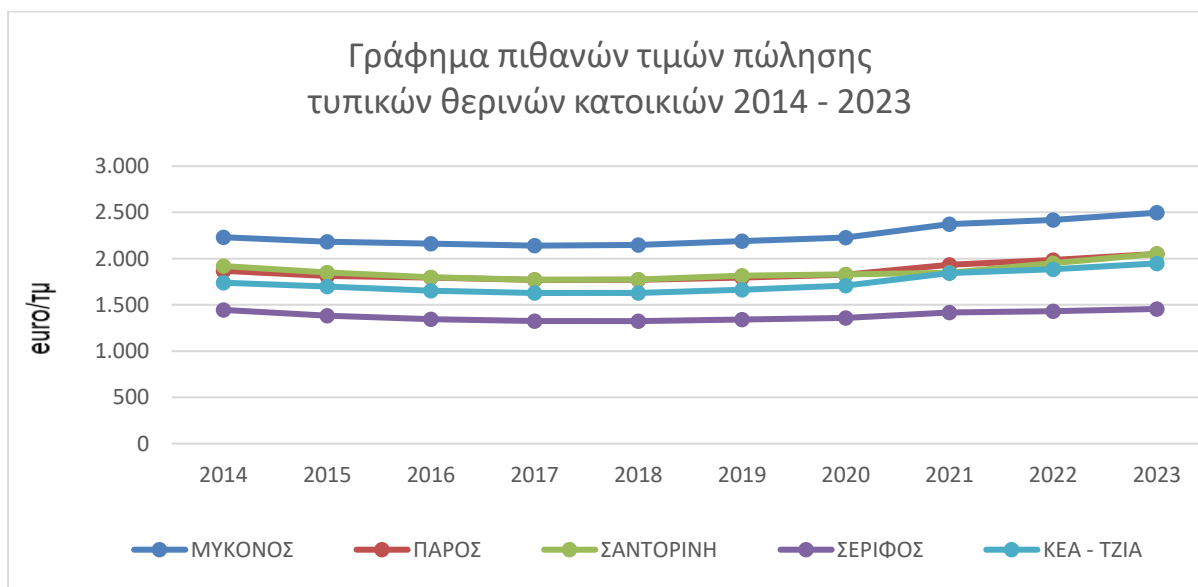
Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά σε όλα τα νησιά είναι άνω των 15 ετών .

Έρευνα Δεκαετίας Τυπικών Θερινών Κατοικιών

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε για τις τυπικές θερινές κατοικίες, κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως μεταξύ 2014 και 2023 η αγορά έχει υπερκαλύψει τις όποιες απώλειες και σήμερα σε όλα τα νησιά καταγράφονται οι υψηλότερες αξίες της 10ετίας. Η τάση είναι αυξητική, δίχως διαφαινόμενη αλλαγή στην γωνία της καμπύλης βραχυπρόθεσμα.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ΜΥΚΟΝΟΣ	2.232	2.184	2.163	2.141	2.148	2.191	2.228	2.375	2.419	2.497
ΠΑΡΟΣ	1.867	1.813	1.794	1.770	1.772	1.796	1.827	1.935	1.985	2.051
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	1.919	1.852	1.800	1.772	1.774	1.818	1.830	1.849	1.950	2.052
ΣΕΡΙΦΟΣ	1.444	1.385	1.345	1.326	1.326	1.342	1.359	1.419	1.432	1.456
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	1.740	1.699	1.654	1.629	1.629	1.663	1.708	1.843	1.884	1.949

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ/τμ



Σε όλα τα νησιά καταγράφονται οι υψηλότερες αξίες της 10ετίας.

Κεφαλονιά

Η Κεφαλονιά είναι το μεγαλύτερο σε έκταση νησί των Επτανήσων με έκταση περίπου 773 τ.χλμ., το τρίτο σε πληθυσμό μετά την Κέρκυρα και τη Ζάκυνθο και το έκτο μεγαλύτερο σε έκταση νησί της Ελλάδας μετά την Κρήτη, την Εύβοια, τη Λέσβο, τη Ρόδο και τη Χίο. Πρωτεύουσα και μεγαλύτερη πόλη της είναι το Αργοστόλι που αριθμεί περίπου 9.100 κατοίκους ενώ ο συνολικός πληθυσμός του νησιού ανέρχεται σε 35.800 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Βρίσκεται απέναντι από την είσοδο του Πατραϊκού κόλπου, βόρεια της Ζακύνθου, νότια της Λευκάδος και δυτικά της Ιθάκης. Βρέχεται περιμετρικά από το Ιόνιο πέλαγος.

Αποτελεί ένα από τα πλέον τουριστικά νησιά του Ιονίου, με αυξημένη τουριστική κίνηση και υψηλές πληρότητες καταλυμάτων. Παρέχει ένα άριστο συνδυασμό φυσικών χαρακτηριστικών και υποστηρικτικών υποδομών, αφού οι ομορφιές του νησιού, οι παραλίες, το τοπικό χρώμα των χωριών, συνδυάζονται με ένα σχετικά ικανοποιητικό ακτοπλοϊκό και αεροπορικό δίκτυο και έναν αριθμό από μεγάλα και σύγχρονα ξενοδοχεία. Μεληνό σημείο το επικίνδυνος χάραξης οδικό δίκτυο που δεν προσφέρει ασφαλή και εύκολη μετάβαση μεταξύ των περιοχών του νησιού.

Η σημερινή τουριστική υποδομή του νησιού εξυπηρετεί μεγάλο εύρος προτιμήσεων, από μεγάλα, πολυτελή ξενοδοχεία, με όλες τις προδιαγεγραμμένες εγκαταστάσεις (πισίνες, εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής κλπ), συγκροτήματα ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων έως μικρότερα ιδιόκτητα οικογενειακά διαμερίσματα ή οργανωμένες κατασκηνώσεις.

Βασικά σημεία σύνδεσης του νησιού είναι:

1. Κρατικός Αερολιμένας Κεφαλονιάς «Άννα Πολιάτου»
2. Λιμάνι Σάμης Σύνδεση με Πάτρα, Ιθάκη και Ιταλία, με θέσεις ελλιμενισμού για μικρό αριθμό σκαφών.
3. Λιμάνι Πόρου Σύνδεση με Κυλλήνη, περιορισμένος χώρος για σκάφη.
4. Λιμάνι Ληξουρίου Σύνδεση με Κυλλήνη.
5. Λιμάνι Φισκάρδου Μικρό λιμάνι με μερικές θέσεις για σκάφη.

Επιπρόσθετα, η διαχείριση και λειτουργία του αεροδρομίου του νησιού από την εταιρεία Fraport Greece (μέσω σύμβασης με το ΤΑΙΠΕΔ) αποτελεί μία εκ των σημαντικότερων επενδύσεων που ενισχύει την τοπική οικονομία και αναμένεται να λειτουργήσει ως καταλύτης για την αύξηση των αφίξεων και την επέκταση της τουριστικής περιόδου.

Ακόμα ένα σημαντικό έργο υποδομής που αναμένεται να συμβάλει σημαντικά στην αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος του νησιού είναι η ολοκλήρωση της Μαρίνας του Αργοστολίου στη θέση Δρέπανο η οποία, βάσει της επίσημης ιστοσελίδας του ΤΑΙΠΕΔ, διαθέτει 190 θέσεις ελλιμενισμού και χερσαία ζώνη 46,000τμ.. Η Α Φάση των εργασιών έχει ολοκληρωθεί και εκκρεμεί η πραγματοποίηση των εργασιών της Β Φάσης σε μελλοντικό χρόνο.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Πολυτελών Μονοκατοικιών/Μεζονετών – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης πολυτελών μονοκατοικιών/μεζονετών διάρκειας επιφάνειας 159τμ είναι στα 3.064ευρο/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2.604ευρο/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με την εκτιμώμενη μεζονέτα Κάθετη Α ανηγμένης επιφάνειας 146,94τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,3 στα υπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής κύριων χώρων. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Απόσταση από θάλασσα: Αξιολογείται η απόσταση του ακινήτου από τη θάλασσα
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 20τμ.
- Ηλικία/Κατάσταση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου
- Κόστος συντήρησης: Αξιολογείται το κόστος συντήρησης του ακινήτου.
- Ιδιωτικότητα: Αξιολογείται αρνητικά η ένταξη σε συγκρότημα με την ακόλουθη έλλειψη ιδιωτικότητας.
- Πρόσθετες παροχές (parking, πισίνα): Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης και πισίνας.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (ευρο/τμ) για την εκτιμώμενη μεζονέτα Κάθετη Α επιφάνειας 146,94τμ στο οικοπέδο των 2.894,42τμ ανέρχεται σε **2.165,92ευρο/τμ**. Την ίδια αξία μονάδος θεωρήσαμε και για τις άλλες δύο μεζονέτες Κάθετες Β,Γ στο ίδιο οικοπέδο. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (ευρο/τμ) για τις λοιπές μεζονέτες προκύπτουν με συντελεστή αναγωγής 0,9 επί της παραπάνω εύλογης αξίας μονάδας λόγω μη αυτοτελών ακινήτων, δεδομένου ότι οι μεζονέτες στα δύο αυτά οικοπέδα δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και δεν μπορούν να μεταβιβαστούν ανεξάρτητα. Επιπλέον στις δύο μεζονέτες του οικοπέδου των 2.356,62τμ καθώς το ποσοστό κυριότητας είναι 95% εφαρμόζεται επιπλέον απομείωση 0,9.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Μονοκατοικιών/μεζονετών – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης μονοκατοικιών/μεζονετών διάμεσης επιφάνειας 90τμ είναι στα 6,46ευρο/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας) η διάμηση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιιοπραξίας προσεγγίζει τα 5,81ευρο/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Μονοκατοικιών/Μεζονετών - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με την εκτιμώμενη μεζονέτα Κάθετη Α ανηγμένης επιφάνειας 146,94τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,3 στα υπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής κύριων χώρων. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Απόσταση από θάλασσα: Αξιολογείται η απόσταση του ακινήτου από τη θάλασσα
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 20τμ.
- Ηλικία/Κατάσταση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου
- Κόστος συντήρησης: Αξιολογείται το κόστος συντήρησης του ακινήτου.
- Ιδιωτικότητα: Αξιολογείται αρνητικά η ένταξη σε συγκρότημα με την ακόλουθη έλλειψη ιδιωτικότητας.
- Πρόσθετες παροχές (parking, πισίνα): Αξιολογείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης και πισίνας.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία τελευταίας τροποποίησης αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρο/τμ) για την εκτιμώμενη μεζονέτα Κάθετη Α επιφάνειας 146,94τμ στο οικοπέδο των 2.894,42τμ ανέρχεται σε **9,88ευρο/τμ/μήνα**. Την ίδια αξία μονάδος θεωρήσαμε και για τις άλλες δύο μεζονέτες Κάθετες Β,Γ στο ίδιο οικοπέδο.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τις λοιπές μεζονέτες προκύπτουν με συντελεστή αναγωγής 0,9 επί της παραπάνω εύλογης αξίας μονάδας λόγω μη αυτοτελών ακινήτων, δεδομένου ότι οι μεζονέτες στα δύο αυτά οικοπέδα δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και δεν μπορούν να μεταβιβαστούν ανεξάρτητα. Επιπλέον στις δύο μεζονέτες του οικοπέδου των 2.356,62τμ καθώς το ποσοστό κυριότητας είναι 95% εφαρμόζεται επιπλέον απομείωση 0,9.

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο του ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης Χρηματορροών DCF.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των ακινήτων (συγκρότημα μεζονετών) στη Δ.Ε. Λειβαθούς στην Κεφαλήλιονιά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **1.898.449,97€** (Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Ενενήντα Οκτώ Χιλιάδες Τετρακόσια Σαράντα Εννιά € και Ενενήντα Επτά λεπτά) ή 1.292,39euro/τμ συνόλου κτιρίων.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίων: 978.171,69€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 920.278,28€

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

21. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιοχή: Οικισμός Σαρλάτα, Δημοτικής ενότητας Λειβαθούς Δήμου Κεφαλονιάς

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ) (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
3 ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ (ΚΑΘΕΤΕΣ Α,Β,Γ)	100,00%	2.894,42	629,55	2.017.467,98	1.819.104,62	1.898.449,97
2 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ (ΤΥΠΟΥ Α & Β)	95,00%	2.356,62	419,70			
2 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ (ΤΥΠΟΥ Α & Β)	100,00%	1.573,00	419,70			
ΣΥΝΟΛΑ:		6.824,04	1.468,95			

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 1.898.449,97

1.292,39 euro/τμ

Σημειώσεις

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 40% στη Συγκριτική Μέθοδο και 60% στην Μέθοδο Εισοδήματος.

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

21. ΝΟVAL ΑΕΕΑΠ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Δ.Ε Λειβαθούς, Κεφαλονιά

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
2.017.467,98

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Discount Rate & Exit Yield	±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,47%	1.575.323,03	1.713.846,58	1.852.370,12
	6,00%	1.670.792,59	1.819.104,62	1.967.416,66
	7,70%	1.670.792,59	1.819.104,62	1.967.416,66
	6,00%	1.773.517,45	1.932.395,12	2.091.272,78

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.752.181,01	1.835.295,14	1.918.409,26
1.809.462,75	1.898.449,97	1.987.437,19
1.871.097,66	1.966.424,26	2.061.750,86

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	7,70%	1.576.634,80	1.714.484,86	1.852.334,92
	7,15%	1.670.792,59	1.819.104,62	1.967.416,66
	7,70%	1.670.792,59	1.819.104,62	1.967.416,66
	6,50%	1.785.874,33	1.946.973,22	2.108.072,12

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.752.968,08	1.835.678,11	1.918.388,15
1.809.462,75	1.898.449,97	1.987.437,19
1.878.511,79	1.975.171,13	2.071.830,46

21. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ

Είδος: Συγκρότημα Επτά Μεζονέτες τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο (τουριστικές κατοικίες)

Περιοχή: Οικισμός Σαράτα, Δημοτικές ενότητες Λειβαθούς Δήμου Κεφαλονιάς

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)
2.894,42	2004	ΚΑΘΕΤΗ Α (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		46,67	14.424,33
		ΚΑΘΕΤΗ Β (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		45,56	14.081,26
		ΚΑΘΕΤΗ Γ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		46,67	14.424,33

ΣΥΝΟΛΟ: 418.648,19

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)
2.356,62	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		47,77	14.764,30
		ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		47,77	14.764,30

ΣΥΝΟΛΟ: 280.007,46

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)
1.573,00	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		46,81	14.467,60
		ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	27.776,18
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28	54.303,71
			Α'ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70	38.402,02
			Η/Χ		21,99	4.757,52
			ΠΙΣΙΝΑ		47,14	14.569,59

ΣΥΝΟΛΟ: 279.516,04**Λογιστικός Διαχωρισμός Αξιών: 978.171,69 920.278,28****Κτίρια Οικόπεδο****Εκτιμώμενη Συνολική Εύλογη Αξία: 1.898.449,97**

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοράία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.250euro/τμ για τους χώρους κατοικίας της μεζονέτας, 500euro/ για τον υπόγειο χώρο βοηθητικής χρήσης, 350euro/τμ για τους Η/Χ και 500euro/τμ για την πισίνα με ετήσια απαξίωση 2,5% από το έτος 2004 που κατασκευάστηκαν τα κτίρια μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στα κτίρια προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. **Στην περίπτωση των εκτιμώμενων, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 47 χρόνια ($47 = (66+2004) - 2023$).**

21. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Συγκρότημα Επτά Μεζονέτες τριών επιπέδων με πισίνα και υπόγειο (τουριστικές κατοικίες)

Περιοχή: Οικισμός Σαρλάτα, Δημοτικής ενότητας Λειβαθούς Δήμου Κεφαλονιάς

Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
576/2002, ΑΝΑΘ. Αρ.Πρωτ. 2688/2010	2.894,42	2004	ΚΑΘΕΤΗ Α (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	2.165,92	318.262,82	
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28				
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70				
				ΠΙΣΙΝΑ			46,67			
			ΚΑΘΕΤΗ Β (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	2.165,92	318.262,82	
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28				
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70				
				ΠΙΣΙΝΑ			45,56			
			ΚΑΘΕΤΗ Γ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	2.165,92	318.262,82	
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28				
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70				
				ΠΙΣΙΝΑ			46,67			

ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ): 629,55

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.894,42τμ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 954.788,45 κυριότητα 100%:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
491/2002	2.356,62	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.754,40	244.903,24
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				ΠΙΣΙΝΑ			47,77		
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.754,40	244.903,24
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28			
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70			
				ΠΙΣΙΝΑ			47,77		

ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ): 419,70

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.356,62τμ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ κυριότητα 95%: 489.806,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΤΙΡΙΑ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
319/2002 & N.4178/2013	1.573,00	2004	ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Α	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.949,33	286.436,53	
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28				
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70				
				ΠΙΣΙΝΑ			46,81	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		
			ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΤΥΠΟΥ Β	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ	89,87	146,94	1.949,33	286.436,53	
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	70,28				
				Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49,70				
				ΠΙΣΙΝΑ			47,16	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ		

ΣΥΝΟΛΟ (άνευ Η/Χ & ΠΙΣΙΝΑΣ): 419,70

ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1.573τμ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ κυριότητα 100%: 572.873,07

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro): 2.017.467,98

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης των κτιρίων επί έκαστου γηπέδου. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί εντός του γηπέδου των 1.573τμ, έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3676937 λόγω αύξησης όγκου των 2 κοιλιμβητικών δεξαμενών και λόγω αυθαίρετων κατασκευών και παραβάσεων κατ. 3^α 2^α. Μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της παρούσης μας προσκομίσθηκε για έκαστο από τα γήπεδα και τις επιμέρους κάθετες ιδιοκτησίες το Πιστοποιητικό Πληρότητας Κτιρίου και η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, άρθρου 83 Ν.4495/2017 που το συνοδεύει.
2. Το συγκρότημα έχει κατασκευαστεί εντός 3 όμορων γηπέδων. Η επιφάνεια προκύπτει από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα του πολιτικού μηχανικού Μαραβέγια Γιώργου, ημερομηνίας Σεπτέμβριος 2017.
3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας. Ενημερωθήκαμε ότι κατά το Β εξάμηνο 2022 έγιναν εργασίες συντήρησης και επισκευών συνολικού κόστους 90.100€ πλέον ΦΠΑ.
4. Τα κτίρια προκύπτουν από τους προσκομισθέντες τίτλους κτήσης με αριθμούς 26116/2014, 26117/2014 και 7442/2010 και τα τοπογραφικά διαγράμματα του πολιτικού μηχανικού Μαραβέγια Γιώργου.
5. Τα επίπεδα προκύπτουν από τους τίτλους κτήσης και τα τοπογραφικά διαγράμματα.
6. Η χρήση προκύπτει από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
7. Οι επιφάνειες προκύπτουν από το Πιστοποιητικό Πληρότητας έκαστου ακινήτου.
8. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,3 στα υπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής κύριων χώρων.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για τις μεζονέτες στο οικόπεδο των 2.894,42τμ προέκυψε από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάληψη των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Οι εκτιμώμενες εύλογες αξίες μονάδος για τις λοιπές μεζονέτες προκύπτουν με συντελεστή αναγωγής 0,9 επί της παραπάνω εύλογης αξίας μονάδος λόγω μη αυτοτελών ακινήτων, καθώς οι μεζονέτες στα δύο αυτά οικόπεδα δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και δεν μπορούν να μεταβιβαστούν ανεξάρτητα. Επιπλέον στις δύο μεζονέτες του οικοπέδου των 2.356,62τμ καθώς το ποσοστό κυριότητας είναι 95% εφαρμόζεται επιπλέον απομείωση 0,9.
10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:

Δεδομένου ότι για έκαστο από τα κτίρια έχει εκδοθεί το Πιστοποιητικό Πληρότητας Κτιρίου και η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, άρθρου 83 Ν.4495/2017 που το συνοδεύει, θεωρούμε ότι διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στις ιδιοκτησίες. Ειδικά για τις μεζονέτες - Κάθετες ιδιοκτησίες Α, Β και Γ ισχύουν τα εξής: Το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Α έχει εμβαδόν 591,40τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ' αδιαιρέτου 333/‰, το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Β έχει εμβαδόν 982,81τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ' αδιαιρέτου 334/‰ και το τμήμα οικοπέδου - Κάθετη Γ έχει εμβαδόν 787,34τμ και συμμετοχή στο οικόπεδο εξ' αδιαιρέτου 333/‰.

Στα οικόπεδα δεν υπάρχει υπόλοιπο σ.δ.

21. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΦΡΑΓΚΙΑΣ ΘΕΟΦΡΑΣΤΟΣ

Μέθοδος Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF)

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

	1	2	3	Δ					
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένως /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρο/τμ ανηγμένως/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ, ΙΣΟΓΕΙΟ, Α ΟΡΟΦΟΣ	7 ΜΕΖΟΝΤΕΤΣ	ΦΡΑΓΚΙΑΣ ΘΕΟΦΡΑΣΤΟΣ	1.468,95	1.013,89	5.833,33	5,75	9,88	10.019,49	-41,8%

1. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,3 στα υπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια αναδομής κύριων χώρων. Ειδικά για τις δύο μεζοντέτες που ανήκουν 95% στην κυριότητα σας έχουμε εφαρμόσει επιπλέον συντελεστή 0,95.

2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ /μήνα) από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων.

Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΑΡΑΔΟΣΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ 3ο ΕΤΟΣ ΚΑΘΕ 01/03	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/3/2023	30/4/2029	1,70%	7,00%	100,00%	75,00%	6,50%	6,00%	7,70%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,5%).

i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)

q = κίνδυνος λόγω υπερμισθωσης (0,00%).

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).

D: συντελεστής αναξιώσεως (0,5%).

ΑΠΟ 01-03-2025

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-28/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-28/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-30/04/2029 (ρήξη μίσθωσης)	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	11.666,66	69.999,96	74.899,96	80.142,95	85.752,96	91.755,67	16.363,09	135.292,49	137.592,46	139.931,54	142.310,37	96.486,43
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.823,12	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	116,67	700,00	749,00	801,43	857,53	917,56	163,63	1.352,92	1.375,92	1.399,32	1.423,10	964,86
NOI (Net Operating Income)	11.549,99	69.299,96	74.150,96	79.341,52	84.895,43	90.838,11	16.199,46	100.116,44	136.216,54	138.532,22	140.887,27	95.521,57
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,988	0,917	0,852	0,791	0,734	0,682	0,673	0,625	0,580	0,539	0,500	0,476
ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΑΞΙΑ NOI	11.408,08	63.554,75	63.141,67	62.731,28	62.323,56	61.918,48	10.906,45	62.585,34	79.064,47	74.659,76	70.500,44	45.492,98

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 668.287,26 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-28/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-28/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-30/04/2029 (ήδη μισθωσας)	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	20.038,99	122.277,90	124.356,63	126.470,69	128.620,69	130.807,24	22.171,83	135.292,49	137.592,46	139.931,54	142.310,37	96.486,43	147.190,05

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.453.167,53
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.416.370,02

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.150.817,36 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.819.104,62 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 3,85%
1.794 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα

Ανάλυση παραμέτρων

Πληθωρισμός

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) , την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867

Total Average 2,53
Εκτίμηση Geoaxis: 2,50

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελήφθη σχετικών αξιολογιστών δεικτών στην Ελληνική Κτηματογορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιας μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA , την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,90	1,80	1,60	1,60	1,60
Statista	2,60	1,50	1,40	1,40	1,26
European Commission	2,40	1,90			
Average	2,38	1,68	1,47	1,47	1,39

Total Average 1,67
Εκτίμηση Geoaxis: 1,70

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

Το ετήσιο ποσοστό τεχνολογικής και φυσικής απαξίωσης (D) των ακινήτων ανά τύπο, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συντελεστές Απαξίωσης

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%

Βιομηχανικό	0,75%
-------------	-------

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν σε εργασίες συντήρησης του ακινήτου που θεωρούμε ότι θα πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη σε ετήσια βάση.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

Οι συντελεστές προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο (q) σύμφωνα με την εκτιμητική πρακτική είναι οι εξής:

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0.00%
Από έως	20.01%	30.00%	0.50%
Από έως	30.01%	40.00%	0.75%
Από έως	40.01%	50.00%	1.00%
Από έως	50.01%	100.00%	1.50%
Άνω	100%		2.00%

Με βάση τα παραπάνω αν το εκτιμώμενο είναι υπερμισθωμένο άνω του 20% η εφαρμογή του συντελεστή ουσιαστικά αυξάνει το discount rate λόγω του ότι η μίσθωση θεωρείται υψηλού κινδύνου. Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι υπομισθωμένο δεν λαμβάνεται υπόψη συντελεστής προσαρμογής.

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα των μισθωτών και μισθωτηρίου (i)

Ο συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ποιότητα μισθωτών προσδιορίζεται σε εύρος έως +/- 1%, κατά την κρίση του εκτιμητή. Η θεώρηση αρνητικού ποσοστού ως αποτέλεσμα καλής ποιότητας του μισθωτή ή/και του μισθωτηρίου συμβολαίου μειώνει το συντελεστή προεξόφλησης αφού η μίσθωση θεωρείται ασφαλέστερη.

Για την παρούσα εκτίμηση θεωρούμε συντελεστή προσαρμογής λόγω μισθωτή: **0,00%**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
3	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘ ΚΛΕΙΣΜΑΤΑ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 171τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 4 ΜΠΑΝΙΑ, WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, PARKING, ΒΒQ, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ A+, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2015.	8	2.100	171	595.000	5/11/2023
5	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘ ΚΑΛΛΙΓΑΤΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ / ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 147τμ, 3 Υ/Δ en suite, WC, ΠΙΣΙΝΑ, ΚΗΠΟ, ΒΒQ, PARKING, ΤΖΑΚΙ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ ~4ΧΛΜ	14	750	147	440.000	10/11/2023
6	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘ ΣΑΡΛΑΤΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 120τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΗΛΙΑΚΟΣ, PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΒΒQ, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2001.	22 (ΑΝΑΚ '15)	510	120	345.000	25/7/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 146,94τμ, ΕΠΙ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 591,40τμ, ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, PARKING, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ 2χλμ, ΚΗΠΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2004 (19 ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ), ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΣΑΡΛΑΤΑ ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ ΔΗΜΟΥ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑΣ																
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ																
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΟΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 20τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (parking, πισίνα)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ		
3.480	-20%	0%	0%	0%	1,20%	-5%	-5%	-5%	0%	0%	0%	2.415,32	20%	483,06		
2.993	-15%	0%	0%	5%	0,00%	-5%	-5%	-5%	0%	0%	0%	2.290,48	35%	801,67		
2.875	-15%	0%	-10%	0%	-1,35%	0%	-5%	-5%	0%	0%	0%	1.958,20	45%	881,19		

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 2.165,92

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολοιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα θάλασσα, απόσταση από θάλασσα, επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση, κόστος συντήρησης, ιδιωτικότητα, διαρρύθμιση, πρόσθετες παροχές (parking, πισίνα), χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξηγήσεων αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ/ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΣΙΜΩΤΑΤΑ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 138τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, 3 WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, PARKING, ΒΒQ, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2011.	12	701	138	550.000	3.986	30/3/2023	GREECE HOME ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ 2111985901	
2	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΑΒΥΘΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ / ΜΕΖΟΝΕΤΑ 200τμ, ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ, 4Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, 2 WC, ΠΛΗΡΩΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ, ΤΖΑΚΙ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΙΣΙΝΑ, 3 PARKING, ΚΗΠΟΣ, ΒΒQ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2006, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ.	17	-	200	700.000	3.500	2/8/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΘΑΛΑΣΣΑ 2671025388	
3	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΚΛΕΙΣΜΑΤΑ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 171τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, 4 ΜΠΑΝΙΑ, WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, PARKING, ΒΒQ, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2015.	8	2.100	171	595.000	3.480	5/11/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΘΑΛΑΣΣΑ 2671025388	
4	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΣΑΜΗ ΚΑΡΑΒΟΜΥΛΟΣ	ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 134τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, 4 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ, ΒΒQ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΗ ΠΙΣΙΝΑ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2012.	11	-	134	420.000	3.134	21/11/2023	ΚΟΥΝΑΔΙΣ 2682888007	
5	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΚΑΛΛΙΓΑΤΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ / ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 147τμ, 3 Υ/Δ en suite, WC, ΠΙΣΙΝΑ, ΚΗΠΟ, ΒΒQ, PARKING, ΤΖΑΚΙ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ ~4ΧΛΜ	14	750	147	440.000	2.993	10/11/2023	REMAX WIN 2671306723	
6	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΣΑΡΛΑΤΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 120τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΗΛΙΑΚΟΣ PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΒΒQ, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2001.	22 (ΑΝΑΚ '15)	510	120	345.000	2.875	25/7/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΘΑΛΑΣΣΑ 2671025388	
7	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΜΗΝΙΕΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 180τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 4 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΤΖΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΠΟΘΗΚΗ, 2 ΘΕΣΕΙΣ PARKING, ΚΑΛΗ ΘΕΑ ΣΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005.	18	180	180	355.000	1.972	28/9/2023	REMAX WIN 2671306723	
8	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΜΕΖΟΝΕΤΑ 179τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, 3 Υ/Δ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, WC, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, 2 PARKING, ΚΗΠΟΣ, ΠΙΣΙΝΑ, ΒΒQ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ.	14	488	179	330.000	1.844	4/12/2023	SARTZIS REALTY GROUP 2102208679	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 14 159 3.064

Μείωση 15% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2.604**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
1	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΑΓΙΑ ΕΥΦΗΜΙΑ ΠΥΛΑΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΑΜΗΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, 1 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, ΠΛΗΡΩΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΒΒΘ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, 200μ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010	13	800	50	900	4/12/2023
3	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΑΓΙΟΣ ΣΩΤΗΣ-ΠΕΣΣΑΔΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΜΕΖΟΝΕΤΑ 120τμ, 3 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΤΖΑΚΙ, PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΗΠΟΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ, ΘΕΑ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008.	15 (ΑΝΑΚ.)	500	120	775	4/12/2023
4	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΠΕΣΣΑΔΑ -300μ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 90τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ, 2 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ ΜΕ ΣΙΤΕΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ, ΜΠΑΛΚΟΝΙ ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2011, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	12	-	90	450	4/12/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 146,94τμ, ΕΠΙ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 591,40τμ, ΜΕ ΠΙΣΙΝΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ, PARKING, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ 2χλμ, ΚΗΠΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2004 (19 ΕΤΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ), ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΣΑΡΛΑΤΑ ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ ΔΗΜΟΥ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑΣ														
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ														
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ/μήνα)	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 20τμ) (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΚΟΣΤΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (parking, πισίνα)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
18,00	-10%	10%	0%	-10%	-4,85%	-5%	-5%	0%	0%	20%	0%	16,53	40%	6,61
6,46	-10%	0%	5%	0%	-1,35%	5%	-5%	-5%	0%	0%	0%	5,71	40%	2,28
5,00	-10%	0%	5%	-10%	-2,85%	5%	-5%	0%	0%	20%	0%	4,95	20%	0,99

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 9,88

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.






Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα θάλασσα, απόσταση από θάλασσα, επιφάνεια, ηλικία/κατάσταση, κόστος συντήρησης, ιδιωτικότητα, διαρρύθμιση, πρόσθετες παροχές (parking, πισίνα), χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ/ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΑΓΙΑ ΕΥΦΗΜΙΑ ΠΥΛΑΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΑΜΗΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, 1 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, ΠΛΗΡΩΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΒΒQ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, 200μ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010	13	800	50	900	18,00	4/12/2023	VINIERIS REAL ESTATE 2671024202	
2	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΚΟΘΡΕΑΣ ΚΟΚΟΛΑΤΑ (2χμ² ΒΑ ΑΣΣΟΥ)	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 49τμ, 2 Υ/Δ, ΜΠΑΝΙΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΗΠΟΣ 250τμ, ΒΕΡΑΝΤΑ ΜΕ ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	33 (ΑΝΑΚ.)	470	49	400	8,16	16/8/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972204100	
3	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΑΓΙΟΣ ΣΩΣΤΗΣ-ΠΕΣΣΑΔΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΜΕΖΟΝΕΤΑ 120τμ, 3 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΤΖΑΚΙ, PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΗΠΟΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ, ΘΕΑ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008.	15 (ΑΝΑΚ.)	500	120	775	6,46	4/12/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6974323883	
4	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΛΕΙΒΑΘΩ ΠΕΣΣΑΔΑ -300μ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ 90τμ, ΕΝΤΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ, ΠΟΛΥΤΕΛΗΣ, 2 Υ/Δ, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ ΜΕ ΣΙΤΕΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ, ΜΠΑΛΚΟΝΙ ΜΕ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2011, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	12	-	90	450	5,00	4/12/2023	THALASSA REAL ESTATE 2671024923	
5	ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ ΣΒΟΡΩΝΑΤΑ ΠΕΡΙΞ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ	ΜΕΖΟΝΕΤΑ ΤΥΠΟΥ ΒΙΛΑ 100τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΗΣ, 2 Υ/Δ, 3 ΜΠΑΝΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΖΑΚΙ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΗΠΟΣ 500τμ, ΠΙΣΙΝΑ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2007.	16 (ΑΝΑΚ. '19)	4.000	100	500	5,00	16/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6936163650	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 13 90 6,46

Μείωση 10% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **5,81**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Οι ζητούμενες τιμές αναφέρονται σε ετήσια βάση δεδομένου ότι τα συγκριτικά στην πλειονότητα τους μισθώνονται κατά την εξαμηνιαία τουριστική περίοδο.

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλιά και συνυπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενέργησε ο Κος Γιάννης Ξυλιάς.

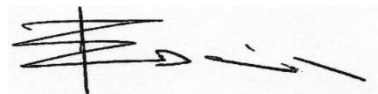
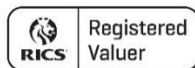
Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη των μεζονετών



Εσωτερική άποψη μεζονετών



Άποψη του περιβάλλοντα χώρου και της θέας στη θάλασσα

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεινημένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάλιψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στο σύνολό του με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 άρθρου 83 του Ν.4495/2017, πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλης από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται άπιθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2,3.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης (τα οποία δεν μας προσκομίσθηκαν) και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματοροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματοροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετής καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα είναι 7% από 01-03-2025. Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος της μίσθωσης και εν συνεχεία πληρότητα 75% στο αμέσως επόμενο έτος, κρίνοντας ότι θα χρειαστεί ένα διάστημα 3 μηνών για να εξευρεθεί νέος μισθωτής..

Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει πιθανά έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε μια τάξη μεγέθους 1,0% επί των εσόδων από τα ενοίκια.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

Ακίνητο: Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η 'επενδυτική ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τσιμισκή Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης καθορίζοντας τον ετήσιο συντελεστή απόδοσης του.

Εκτιμώμενο Μίσθιο

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 6,50% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 6,00%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **7,70%** και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματοροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

$$\text{Discount Rate} = \text{ARY} + i + q + G - D$$

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης

(6,50%),

i = ποιότητα μισθωτή (0,00%),

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης

(0,00%),

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων

(1,70%),

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

Η ανάπτυξη των παραδοχών υπολογισμού Discount Rate εμφανίζεται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση των εκτιμώμενων, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **47 χρόνια (47 = (66+2004) – 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που έχουμε παραλάβει στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Αντίγραφα των σελιχών των οικοδομικών αδειών με αρ. 319/2002, 491/2002 & 576/2002 και των Αναθεωρήσεων αυτών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν. Κεφαλληνίας
- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Μαραβέγια ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2017
- Βεβαιώσεις Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Μαραβέγια ημερομηνίας 21/12/2018
- Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής του Ν.4178/2013 με α/α 3676937
- Αντίγραφα συμβολαίων με αρ. 26.116/01-08-2014, 26.117/01-08-2014 & της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας-Λουίζας Βαγιάτη και με αρ. 7.442/03-12-2010 της συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννας Ρωμανού-Λασκαράτου
- Έγγραφο νομικού ελέγχου.
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου.
- Πιστοποιητικό πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, άρθρου 83 Ν.4495/2017 που το συνοδεύει, για έκαστο από τα ακίνητα
- Έκθεση εκτίμησης της εταιρείας GLP VALUES ημερομηνίας Δεκεμβρίου 2017

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr