

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 - 28210 50900
Fax: +30 - 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

An alliance member of



ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ

Γλάστωνος 69,
3040, Acropolis Centre,
Κατάστημα 10
Τηλ: +357 - 25343934
Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

Milutina Milankovica Str. 9z/I
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Επί της οδού Αναγνωστοπούλου 59, Ο.Τ. 67056, στη θέση Κολωνάκι, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Προς:



NOVAL PROPERTY

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

Περιεχόμενα

EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	7
ΝΟΜΙΣΜΑ	7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	10
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	10
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	10
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	10
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	10
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	11
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	11
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	17
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	18
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	19
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	19
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	19
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	25
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	26
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ	27
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	28
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	29
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	30
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	31
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	34

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS The property is located at 59 Anagnostopoulou str., Building Block No. 67056, in Municipality of Athens, Athens Central Regional Unit, Region of Attica.

DESCRIPTION The property is a horizontal property- residential apartment on the fourth floor, with a basement storage unit.

PROPERTY SURFACES The apartment has a total area of 304.87 sqm and the basement storage 5.25 sqm. The land plot covers an area of 561.75 sqm.

LOCATION The property is located in Kolonaki district, and has easy access to the city centre.

OWNERSHIP « Noval Property»

VALUATION METHODOLOGY For the valuation of the property, we used comparative method and income capitalization method by discounting future cash flows with weighting of 20% for the Direct Capitalization method and 80% for the Comparative method.

MARKET VALUE
100% FULL OWNERSHIP € 1.896.901,14

MARKET VALUE
50% FULL OWNERSHIP € 853.605,51

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αναγνωστοπούλου αρ. 59, εντός του Ο.Τ. 67056, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία- οροφδιαμέρισμα τετάρτου υπέρ του ισογείου ορόφου, με αποθήκη υπογείου.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το διαμέρισμα έχει συνολική επιφάνεια 304,87 τμ και η αποθήκη υπογείου 5,25 τμ. Έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 561,75 τμ.
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Το ακίνητο βρίσκεται στη θέση Κολωνάκι, με εύκολη πρόσβαση σε διάφορα σημεία ενδιαφέροντος στο κέντρο της Αθήνας.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	«Noval Property»
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
100% ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ € 1.896.901,14

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
50% ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ € 853.605,51

Προς:

«Noval Property»

υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από το «Noval Property» (Η «Εταιρεία») και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της εύλογης αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων, η οποία περιλαμβάνει και την εύλογη αξία των επενδύσεων της και βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Σκοπός της εκτίμησης είναι η εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ – IFRS) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ – IAS). Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων και ακολουθείται από το πρότυπο IAS 40.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/12/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης στις 21.11.2023.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η εύλογη αξία, που υιοθετείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13), η οποία ορίζεται ως:

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

Σύμφωνα με το IFRS 13, ο ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Αγοραίας Αξίας, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020) όταν πραγματοποιείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια, που ακολουθούν, καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

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

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον κύριο Θεοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, ήτοι:

- Στέλεχος οικοδομικής αδείας υπ' αριθμ. 10516/1964 με θέμα την «ανέγερση νέας εξαώροφης οικοδομής»
- Διάγραμμα δόμησης, του Μηχανικού κ. Σωτήρη Κουβόπουλου, με έτος μελέτης το 2017
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 7.351/27.06.2022, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη
- Δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτων με Α/Α 3703094 του Μηχανικού κ. Σωτήρη Κουβόπουλου
- Πιστοποιητικά πληρότητας οριζοντίων ιδιοκτησιών, του Μηχανικού κ. Βασιλείου Βασιλειάδη.
- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται επί της οδού Αναγνωστοπούλου αρ. 59, σε απόσταση περί τα 500 μ από την πλατεία Κολωνακίου και ακριβώς απέναντι από το πάρκο Σχιστής Πέτρας και τον λόφο του Λυκαβηττού.

Το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου περικλείεται από τις οδούς Αναγνωστοπούλου, Σκουφά, Λυκαβηττού κι Ομήρου.

Η εγγύς περιοχή συγκεντρώνει κυρίως πολυκατοικίες τεσσάρων ή πέντε ορόφων, καλής ποιότητας κατασκευής και μεγάλης μέσης παλαιότητας. Η επικρατούσα χρήση είναι αυτή της κατοικίας. Το διαμέρισμα διαθέτει ανεμπόδιστη θέα προς την Ακρόπολη και τον λόφο του Λυκαβηττού.

Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε άριστη θέση, λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του.
Μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η έλλειψη ελεύθερων χώρων στάθμευσης..
Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτης της περιοχής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για το με στοιχεία (Δ 1-2) διαμέρισμα τετάρτου ορόφου, σε πολυκατοικία η οποία έχει ανεγερθεί προ περίπου 55 ετών, σε οικοπέδο κείμενο επί της οδού Αναγνωστοπούλου αρ. 59, εντός του υπ' αριθμόν 67056 Ο.Τ. Το οικοπέδο έχει συνολικό εμβαδόν 561,75 τμ και έχει πρόσωπο βόρεια επί της οδού Αναγνωστοπούλου, μήκους 14,13 μ.

Το διαμέρισμα καταλαμβάνει ολόκληρο τον τέταρτο όροφο, πλην των κοινόχρηστων χώρων, και αποτελείται από χωλ, λίβινγκ – ρουμ, σαλόνι, τραπεζαρία, τέσσερα υπνοδωμάτια, δύο διαδρόμους, δύο λουτρά, δωμάτιο εργασίας, δωμάτιο υπηρεσίας ντους υπηρεσίας, ιματιοθήκη, αποχωρητήριο ξένων, δύο αποθήκες, κουζίνα, οφίς και δύο βεράντες. Έχει συνολική επιφάνεια, σύμφωνα με την κάτοψη που συνοδεύει την δήλωση τακτοποίησης του Ν. 4178/2013, **304,87 τμ** και ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 135/1000. Οι δύο βεράντες έχουν συνολική επιφάνεια 53,81 τμ και πέραν αυτών υπάρχουν εξώστες εν προβόλω. Το ΚΑΕΚ του διαμερίσματος είναι 050095767008/0/19.

Η αποθήκη με στοιχεία ΑΠ-7 του πρώτου υπογείου έχει εμβαδόν **5,25 τμ** και ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 2/1000. Το ΚΑΕΚ της αποθήκης είναι 050095767008/0/9.

Το ακίνητο στην παρούσα φάση είναι κενό, σύμφωνα με τον ανανεωμένο πίνακα μισθωμάτων που μας προσκομίσθηκε από τον εντολέα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά όροφο:

Όροφος	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	
		GLA	GBA
Υπόγειο	Οικιακή αποθήκη	5,25	5,25
Δ όροφος	Διαμέρισμα	304,87	304,87

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο, κατά την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε διαπιστώθηκε ότι βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης καθώς έχει πρόσφατα ανακαινιστεί, και έχει χρήση κατοικίας.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η «Noval Property» έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το ακίνητο, σύμφωνα με πληροφορίες του εντολέα, ήταν μισθωμένο μέχρι τις 30/11/2023, ενώ κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης είναι κενό.

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν εξετάστηκε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και ότι δύναται να μεταβιβαστεί βάσει των διατάξεων του Ν.4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με πρόσφατη οικονομική ανάλυση της Alpha Bank, το 2023 χαρακτηρίστηκε από την υψηλή αβεβαιότητα και τις δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον. Οι δύο συγκρούσεις που μαίνονται στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, δηλαδή εντός και πλησίον της ευρωπαϊκής επικράτειας, έχουν αυξήσει κατακόρυφα τους κινδύνους για την ευρωπαϊκή οικονομία, η οποία ήδη δείχνει σημάδια επιβράδυνσης, εν μέσω του αποκλιμακούμενου αλλά υψηλού πληθωρισμού και της αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, η ελληνική οικονομία επέδειξε ιδιαίτερη ανθεκτικότητα, καταγράφοντας, το πρώτο εννεάμηνο του 2023, έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης (2,2%) μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας, το 2023, πιστοποιείται από την πρώτη θέση που κατέλαβε, για δεύτερη συνεχή χρονιά, μεταξύ 35 κρατών για τη βελτίωση των επιδόσεων σε πέντε οικονομικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες, σύμφωνα με έρευνα του Economist.

Οι σημαντικότερες τάσεις που αναδύθηκαν στην ελληνική οικονομία το 2023 και οι προκλήσεις για το νέο έτος είναι οι ακόλουθες:

- Ισχυρότερη φάση του οικονομικού κύκλου στην Ελλάδα σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη: Οι υψηλότεροι ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης, που καταγράφει από το 2019 και μετά -με εξαίρεση το πρώτο έτος της πανδημίας- η ελληνική οικονομία σε σύγκριση με την Ευρωζώνη, αναμένεται να διατηρηθούν, τόσο στο σύνολο του 2023 όσο και το 2024. Συγκεκριμένα, το ΑΕΠ της χώρας μας εκτιμάται ότι θα αυξηθεί το 2023 κατά περίπου 2,2% έναντι μόλις 0,6% στην Ευρωζώνη, ενώ για το 2024 διεθνείς και εγχώριοι οργανισμοί προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ στο εύρος 2% - 2,9% έναντι 1,2% στην Ευρωζώνη.
- Τάση ενίσχυσης των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα: Διαχρονικά, η μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας βασιζόταν στην ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αντιπροσωπεύει πάνω από τα 2/3 του ΑΕΠ της χώρας. Οι επενδύσεις, οι οποίες, τη διετία 2007-2008, έφτασαν στο απόγειό τους, κατέγραψαν σημαντική υποχώρηση, τα επόμενα χρόνια, τόσο ως απόλυτος αριθμός όσο και ως ποσοστό του ΑΕΠ, με αποτέλεσμα τη δημιουργία επενδυτικού κενού. Τη διετία 2021-2022, ανέκαμψαν εντυπωσιακά, ενώ τα μέχρι τώρα δεδομένα για το 2023 καταδεικνύουν μια τάση αλλαγής του αναπτυξιακού μείγματος. Συγκεκριμένα, το πρώτο εννεάμηνο του έτους, οι επενδύσεις αυξήθηκαν κατά 7,4%, έχοντας τη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην οικονομική μεγέθυνση και προσεγγίζοντας περίπου το ήμισυ της αύξησης του ΑΕΠ. Παράλληλα, το ποσοστό των επενδύσεων στο ΑΕΠ της χώρας έχει αυξηθεί στο 14,5%,

δηλαδή στα υψηλότερα επίπεδα από το 2011 απέχοντας, ωστόσο, σημαντικά από τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα (2007: 23,2%). Η συμβολή των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα προσδοκάται ότι θα ενισχυθεί, την επόμενη τριετία, μετά από την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της χώρας, τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων - πιθανότατα αρχής γενομένης πριν τα μέσα του 2024- και την πρόσφατη εξασφάλιση επιπλέον πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Πλέον, τα συνολικά κεφάλαια από το ΤΑΑ (επιχορηγήσεις και δάνεια) αναμένεται να ανέλθουν σε 36 δισ. ευρώ έως το 2026 και, σε συνδυασμό με τις δαπάνες του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, θα αποτελέσουν βασικούς πυλώνες στην προσπάθεια τόνωσης της επενδυτικής δραστηριότητας, κάλυψης μέρους του επενδυτικού κενού και αλλαγής του αναπτυξιακού υποδείγματος της Ελλάδας.

- Εξαιρετικές επιδόσεις του τουρισμού: Το 2023 αποτελεί, με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, έτος ορόσημο για τον ελληνικό τουρισμό ξεπερνώντας τις ιστορικά υψηλές επιδόσεις του 2019 σε όρους αφίξεων και εισπράξεων, παρά τις αμφιβολίες που υπήρχαν στην αρχή του έτους, λόγω, κυρίως, της αποδυνάμωσης των εισοδημάτων των ευρωπαϊκών νοικοκυριών εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, το πρώτο δεκάμηνο του έτους, οι διεθνείς ταξιδιωτικές αφίξεις και εισπράξεις (συμπεριλαμβανομένης της κρουαζιέρας) διαμορφώθηκαν σε 30,9 εκατ. και 19,6 δισ. ευρώ, υπερβαίνοντας τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019 κατά 4,1% και 11,6%, αντίστοιχα. Παράλληλα, θετική είναι η εικόνα και τον Νοέμβριο, με την επιβατική κίνηση από το εξωτερικό στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας να υπερβαίνει τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019. Η συνεισφορά των τουριστικών εισπράξεων στην ελληνική οικονομία είναι πολλαπλή, καθώς, μεταξύ άλλων, ενισχύουν τόσο τις εξαγωγές υπηρεσιών -συγκρατώντας τη διεύρυνση του ελλείμματος του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών- όσο και την ιδιωτική κατανάλωση. Η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η κατανομή των τουριστικών ροών σε περισσότερες περιφέρειες, η υλοποίηση νέων έργων υποδομών και η κάλυψη των ελλείψεων ανθρώπινου δυναμικού στα ξενοδοχεία της χώρας συνιστούν ορισμένες προκλήσεις, οι οποίες δύνανται να αναβαθμίσουν περαιτέρω το τουριστικό προϊόν της χώρας, ενισχύοντας τις, ήδη, ευοίωνες προοπτικές.
- Πληθωρισμός και νομισματική πολιτική: Μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις που αντιμετώπισαν οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, κατά τη διάρκεια του 2023, ήταν ο πληθωρισμός, ο οποίος, μετρούμενος από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), κατέγραψε ηπιότερη άνοδο σε σύγκριση με το 2022, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, τους πρώτους έντεκα μήνες του έτους, ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε 4,2% έναντι 9,4%, το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2022, και 5,7% του μέσου όρου της Ευρωζώνης. Κατά την ίδια περίοδο, ο δομικός πληθωρισμός, ο οποίος εξαιρεί

τις τιμές των μη επεξεργασμένων τροφίμων και της ενέργειας, διαμορφώθηκε σε υψηλότερα επίπεδα (6,5%). Ο υψηλός πληθωρισμός είναι ένα πανευρωπαϊκό φαινόμενο. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), στην προσπάθεια αποκλιμάκωσής του, διατήρησε την περιοριστική νομισματική πολιτική που είχε ξεκινήσει το 2022, προβαίνοντας σε διαδοχικές αυξήσεις επιτοκίων. Το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώνεται πλέον στο 4,5%, αυξημένο κατά 200 μονάδες βάσης εντός του έτους και κατά 450 μονάδες βάσης από τον Ιούλιο του 2022. Εντούτοις, στις δύο τελευταίες συνεδριάσεις, η ΕΚΤ διατήρησε αμετάβλητα τα επιτόκια, θεωρώντας ότι τα εν λόγω επίπεδα δύνανται να οδηγήσουν σε αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Έχουν μάλιστα διαμορφωθεί οι συνθήκες για μία σταδιακή μείωση των επιτοκίων, εντός του 2024, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες διαταραχές στον ενεργειακό τομέα, με αποτέλεσμα να θεωρηθεί ως μόνιμη η υποχώρηση των πληθωριστικών προσδοκιών.

- Εμπέδωση δημοσιονομικής σταθερότητας και ανάκτηση επενδυτικής βαθμίδας: Μετά από την επιστροφή σε δημοσιονομική ισορροπία το 2022, με την επίτευξη έστω και οριακού πρωτογενούς πλεονάσματος και τη σημαντική αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ, το 2023 αναμένεται να επισφραγιστεί από την περαιτέρω βελτίωση των δημόσιων οικονομικών. Παράγοντες όπως η αύξηση της κατανάλωσης, οι υψηλές επιδόσεις του τουρισμού, η εκτεταμένη χρήση ηλεκτρονικών μέσων πληρωμών και ο πληθωρισμός ενισχύουν τα φορολογικά έσοδα, συμβάλλοντας στην επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος, παρά τις δημοσιονομικές παρεμβάσεις που υλοποιήθηκαν εντός του έτους για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και των φυσικών καταστροφών. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό για το 2024, το πρωτογενές πλεόνασμα της Γενικής Κυβέρνησης εκτιμάται σε 1,1% του ΑΕΠ (2,6 δισ. ευρώ), το 2023, ενώ ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ θα υποχωρήσει στο 160,3%, καταγράφοντας μια σωρευτική μείωση 46,7 ποσοστιαίων μονάδων από το 2020, εν μέρει λόγω και της σημαντικής ενίσχυσης του ονομαστικού ΑΕΠ. Σημειώνεται ότι, από το νέο έτος, απενεργοποιείται η γενική ρήτρα διαφυγής του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης, γεγονός που υποχρεώνει τα ευρωπαϊκά κράτη σε δημοσιονομική πειθαρχία. Η εκτιμώμενη διατήρηση των πρωτογενών πλεονασμάτων και οι αναμενόμενοι θετικοί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης διασφαλίζουν την περαιτέρω αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ. Τούτο, σε συνδυασμό με τα ευνοϊκά χαρακτηριστικά του δημοσίου χρέους (σταθερά και χαμηλά επιτόκια, υψηλή μέση σταθμική διάρκεια) αποτέλεσαν, μεταξύ άλλων, βασικούς παράγοντες για την ανάκτηση, μετά από 13 χρόνια, της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P και Fitch.
- Επίδραση φυσικών καταστροφών στα μακροοικονομικά μεγέθη και διαχείριση περιβαλλοντικών κινδύνων - η νέα μεγάλη πρόκληση: Αναμφισβήτητα, από τις πλέον

δυσμενείς εξελίξεις το 2023 ήταν οι καταστροφικές πυρκαγιές και τα ακραία καιρικά φαινόμενα που έπληξαν το φετινό καλοκαίρι διάφορες περιοχές της χώρας. Οι καταστροφικές πλημμύρες στην Θεσσαλία έχουν τόσο κοινωνικές όσο και οικονομικές προεκτάσεις, δεδομένου ότι το ΑΕΠ της εν λόγω περιφέρειας αντιπροσωπεύει διαχρονικά περί το 5% του ΑΕΠ της Ελλάδας. Οι καταστροφές στις υποδομές, την αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή, καθώς και το γεγονός ότι οι αγροτικές εκτάσεις δεν δύνανται να επανέλθουν άμεσα στην προτέρα κατάσταση συνεπάγεται ότι οι αρνητικές επιπτώσεις από το εν λόγω γεγονός δεν περιορίζονται μόνο σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα αλλά επεκτείνονται και σε μεσομακροπρόθεσμο. Η μείωση του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία (κτίρια, μηχανήματα, γη) αποτελεί, μακροπρόθεσμα, τη σημαντικότερη πρόκληση, καθώς επηρεάζει δυσμενώς τις παραγωγικές δυνατότητες της οικονομίας και, κατά συνέπεια, το δυνητικό προϊόν. Επιπρόσθετα, η ολοένα και συχνότερη εμφάνιση καιρικών φαινομένων τα οποία μέχρι πρότινος χαρακτηρίζονταν «ακραία» ώθησε την κυβέρνηση να προϋπολογίσει από το 2024 και εφεξής πόρους ύψους 600 εκατ. ευρώ, προκειμένου να καλύπτονται σε μόνιμη βάση οι δαπάνες κρατικής αρωγής έναντι φυσικών καταστροφών. Επιπρόσθετα, η Ελλάδα θα λάβει κοινοτικούς πόρους συνολικού ύψους Ευρώ 2,2 δισ. για την αποκατάσταση των ζημιών. Η ενίσχυση των υποδομών της χώρας, της πολιτικής προστασίας και της πρόληψης αποτελούν σημαντικές προκλήσεις, καθώς θα συμβάλλουν στον περιορισμό των αρνητικών επιδράσεων στην ελληνική οικονομία από τις φυσικές καταστροφές.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2023 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε το επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις δυσμενείς διεθνείς εξελίξεις και τις επιπτώσεις του στην εγχώρια οικονομία. Η οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε μικτές τάσεις καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν τα νέα επιχειρηματικά σχέδια και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Ωστόσο όσο οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ελκυστικές και διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα, η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας αναμένεται να παραμείνει ενεργή, με την αγορά να προσβλέπει σε μεσοπρόθεσμη αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας. Γενικότερα, η ελληνική αγορά έχει παραμείνει σταθερή αναφορικά με τις προοπτικές της για το 2024.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας μας καθώς και από την τελευταία έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της Αθήνας και στη Θεσσαλονίκη διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα. Οι προσδοκίες για το επόμενο έτος χαρακτηρίζονται ως ουδέτερες για τα γραφεία, τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία και

συγκρατημένα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδεικνύεται η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers), ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλού επιπέδου. Παράλληλα, στις χρήσεις αιχμής συμπεριλαμβάνονται τα γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών προδιαγραφών, όπως και η οργανωμένη επενδυτική κατοικία, με ειδικές προδιαγραφές για φοιτητές, ηλικιωμένους, ή μετακινούμενους εργαζόμενους. Τέλος, θετικές είναι οι προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών, με κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να γίνονται περισσότερο απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών με αειφόρα χαρακτηριστικά. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας καταγράφονται μισθώματα υψηλότερα και από € 30 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται περίξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα** έχουν επανέλθει πλήρως στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Η αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και του τζίρου που ξεκίνησε το 2022 συνεχίστηκε και το 2023, ενώ οι τιμές μίσθωσης παραμένουν σταθερές στις κύριες αγορές με μικρή άνοδο στο Κολωνάκι και στην Γλυφάδα λόγω περιορισμένης προσφοράς. Η αναπτυξιακή δραστηριότητα παραμένει πολύ χαμηλή με μοναδικό έργο μεγάλου μεγέθους το Ελληνικό στο οποίο περιλαμβάνονται τρία εμπορικά κέντρα. Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 150 έως € 280 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές στα επίπεδα του 5,50%. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%.

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα

χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,20% με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,20 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα για το 2023 αναμένεται να προσεγγίσουν τα 20 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3, γεγονός που επαληθεύεται από την σημαντική αύξηση τόσο στις πληρότητες όσο και στο ADR των ξενοδοχείων της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης. Με βάση τα παραπάνω ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές.

Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψηφό εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

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

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγραφεί ισχυρή αυξητική τάση στους ετησίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις.

Δύο ακόμα κλάδοι της αγοράς με σημαντική δυναμική είναι αυτοί των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν

σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Όσον αφορά το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί μία εκ των μεγαλύτερων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιούνται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, τα πρώτα δείγματα δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες. Οι κατοικίες αλλά και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων που διατίθενται συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και οι τιμές - στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αναγνωστοπούλου, στο Κολωνάκι.

Η οδός Αναγνωστοπούλου έχει μήκος περίπου 500 μέτρα, κι εκτείνεται από την κεντρική Πλατεία Κολωνακίου έως το Μικρό Λόφο Δημάκη- Αναγνωστοπούλου.

Πρόκειται για οδό μέτριας προβολής, με κτήρια μεγάλης παλαιότητας που παρουσιάζουν καλή γενική εξωτερική εικόνα, μικτής χρήσης, με καταστήματα στα ισόγεια και διαμερίσματα ή γραφεία στους ορόφους της ανωδομής. Από άποψη εμπορικότητας, θεωρείται καλό σημείο για χρήση κατοικίας.

Η εξυπηρέτηση από μέσα μαζικής μεταφοράς είναι καλή, καθώς απέχει 700 μέτρα από το σταθμό του μετρό «Πανεπιστήμιο», ενώ από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες της περιοχής διέρχονται διάφορες λεωφορειακές γραμμές και γραμμές τρόλεϊ.

Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από το Πνευματικό Κέντρο του Δήμου Αθηναίων και τη Νομική Σχολή Αθηνών.

Η ρυμοτομία της περιοχής είναι μέτρια και η εύρεση ελεύθερων θέσεων στάθμευσης στο δρόμο είναι δύσκολη. Στην περιοχή λειτουργούν αρκετοί ιδιωτικοί σταθμοί parking.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του χαρτοφυλακίου έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησης μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια καθώς επίσης δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

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

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

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 2% ανά 50 τμ.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 0% - 20%, αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή. Όταν πρόκειται για συγκριτικό πράξης δεν πραγματοποιείται αναγωγή ζητούμενης τιμής.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
 - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.

- **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
- **Όροφος:** Τα ακίνητα που βρίσκονται σε υψηλότερο όροφο θεωρούνται και εμπορικότερα. Έχει θεωρηθεί συντελεστής αναγωγής 2% ανά όροφο.
- **Παροχές:** Οι παροχές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή εάν εξυπηρετούνται από τα δίκτυα κοινής ωφελείας, ή διαθέτουν φύλαξη, parking, αποθήκες, διαχείριση κοινόχρηστων χώρων κλπ.
- **Την κατάσταση συντήρησης/ ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την παλαιότητα όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 1% ανά έτος παλαιότητας (λαμβάνοντας υπόψη το προσαρμοσμένο έτος κατασκευής, που ενσωματώνει πιθανή ανακαίνιση ή μη του συγκριτικού).

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

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία από διαμερίσματα στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Κολωνάκι, Αναγνωστοπούλου	Διαμέρισμα 280 τμ, σε δύο επίπεδα, 5ου και 6ου ορόφου, κατασκευής περί το 1990, καλής συντήρησης, με εξαιρετική θέα, πωλήθηκε προς 1.450.000€. Πηγή: Δανός	280	1.450.000	5.179
Κολωνάκι, Αναγνωστοπούλου	Διαμέρισμα 200 τμ, 1ου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, πωλήθηκε προς 1.050.000€. Πηγή: Δανός	200	1.050.000	5.250
Κολωνάκι, Λυκαβηττός	Διαμέρισμα, 100 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 1970, με πάρκινγκ και αποθήκη, ανακαινισμένο το 2021. Ζητούμενη Τιμή 700.000€. Πηγή: Gold Investment	100	700.000	7.000
Κολωνάκι, Λυκαβηττός	Διαμέρισμα 280 τμ, 4ου ορόφου, κατασκευής 1973, ανακαίνιση το 2021, με καλή θέα στην πλατεία Κολωνακίου. Ζητούμενη Τιμή 2.000.000€. Πηγή: Space Real Estate	280	2.000.000	7.143
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 160 τμ, 2ου ορόφου, κατασκευής 1936, διατηρητέο, ανακαινισμένο το 2016, απεριόριστη θέα. Ζητούμενη Τιμή 1.100.000 €. Πηγή: Reg Real Estate Greece	160	1.100.000	6.875
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 133 τμ, 3ου ορόφου, σε άριστη κατάσταση, κατασκευής 1974, ανακαινισμένο το 2017, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. Ζητούμενη Τιμή 870.000 €. Πηγή: Olympia Properties	133	870.000	6.541

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 6.150 /τμ** για διαμέρισμα τετάρτου ορόφου, με παρακολούθημα αποθήκης.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.

Όροφος	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
υπόγειο	Οικιακή αποθήκη	5,25	0%	0 €	0 €
Δ όροφος	Διαμέρισμα	304,87	100%	6.150 €	1.874.951 €
Σύνολο:		310,12			1.874.951 €

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 1.874.951.**

B. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα. **Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.**

Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, $ARY = (RFR + Risk\ premium) IRR - g + d$. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ.). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ.) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και τα γενικότερα επίπεδα αποδόσεων ακινήτων με παρεμφερή χαρακτηριστικά στην ελληνική κτηματαγορά και επί της παρούσας οικονομικής συγκυρίας, η εύλογη απόδοση για το συγκεκριμένο ακίνητο ανέρχεται σε **4,00 %**.

Για την εφαρμογή της μεθόδου ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων:

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 110 τμ, 1ου, ανακαινισμένο, σε καλή κατάσταση, κατασκευής 1968, με ανακαίνιση το 2019, γωνιακό, επιπλωμένο. Ζητούμενη τιμή μίσθωσης: 2.500 €/ μήνα Πηγή: Olympia Properties	110	2.500	22,73
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 106 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής περίπου 1970, ανακαινισμένο, σε πολύ καλή κατάσταση. Ζητούμενη τιμή μίσθωσης 2.500 €/ μήνα Πηγή: New Solution Real Estate	106	2.500	23,58

Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 125 τμ, 3ου ορόφου, πολυτελώς ανακαινισμένο, σε άριστη κατάσταση, με αποθήκη. Ζητούμενη τιμή μίσθωσης: 3.500 €/ μήνα Πηγή: Stamoulis Real Estate	125	3.500	28,00
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 115 τμ, 5ου ορόφου, κατασκευής 1957, μερική ανακαίνιση το 2022. Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης: 2.400 €/ μήνα. Πηγή: Plasis Real Estate + Development	115	2.400	20,87
Σύνταγμα	Διαμέρισμα 300 τμ, 5ου ορόφου, επί της πλατείας Συντάγματος, κατασκευής 1970, με αποθήκη, σε πολύ καλή κατάσταση Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης: 6.000 €/ μήνα. Πηγή: DP Properties	300	6.000	20,00

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για την ιδιοκτησία ίση με € 21,70 / τμ.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας.

Η Αγοραία Αξία του ακινήτου με την Μέθοδο Εισοδήματος, υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (/τμ/μήνα)	Αγοραίο Μίσθωμα (/μήνα)
υπόγειο	Οικιακή αποθήκη	5,25	0%	0,00 €	0 €
Δ όροφος	Διαμέρισμα	304,87	100%	21,70 €	6.616 €
Σύνολο:		310,12			6.616 €
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης:					4,00%
Αγοραία Αξία (με την μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης):					1.984.704 €

Η Αγοραία αξία του ακινήτου με την Μέθοδο Εισοδήματος προκύπτει με βάση τον παραπάνω πίνακα υπολογισμού και αντιστοιχεί σε € 1.984.704.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 20% για τη μέθοδο εισοδήματος και 80% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, καθώς θεωρούμε ότι η συγκριτική μέθοδος αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται για οικιστικό ακίνητο, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	1.874.950,50 €	80%	1.499.960,40 €
Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης	1.984.703,70 €	20%	396.940,74 €
Σύνολο:			1.896.901,14 €
Συνολική Αγοραία Αξία:			1.896.901,14 €
Απομείωση λόγω ποσοστού συνιδιοκτησίας:			10,00%
Αξία Ποσοστού Συνιδιοκτησίας (50% της πλήρους κυριότητας)			853.605,51 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας του «Nonal Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 1.896.901,14** για το 100% της πλήρους κυριότητας. Το ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό 50% της πλήρους κυριότητας στην εταιρεία Nonal.

Η αγοραία αξία του ποσοστού συνιδιοκτησίας 50%, υπολογίζεται αφού εφαρμόσουμε συντελεστή απομείωσης **10%**.

Επομένως η αξία του ποσοστού συνιδιοκτησίας προκύπτει ως ακολούθως:

$$€ 1.896.901,14 \times 0,50 \times (1-10\%) = \mathbf{€ 853.605,51}.$$

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται εξετάζοντας τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

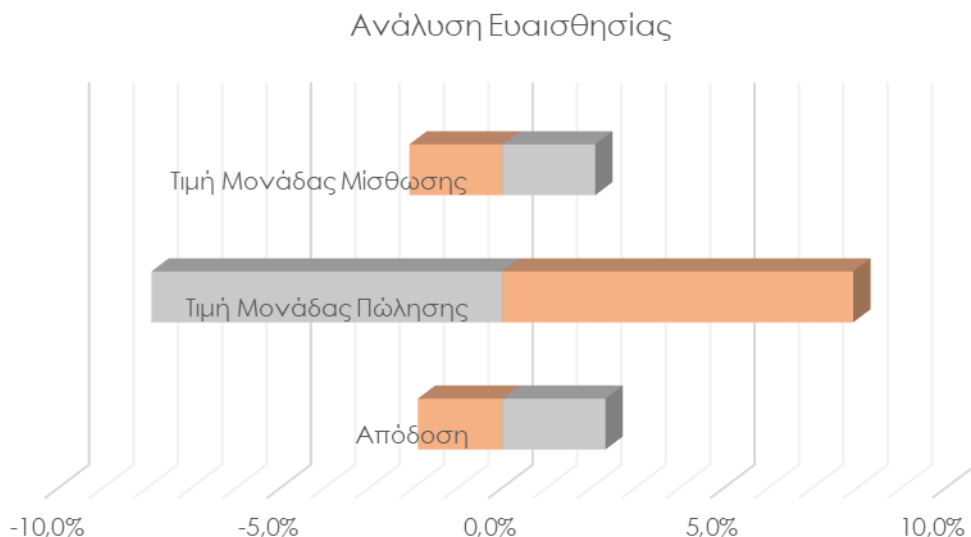
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια της τιμής μονάδας πώλησης και του συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοσης).

Αξία Ακινήτου		Τιμή Μονάδας Πώλησης				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Απόδοση	3,60%	805.954 €	839.703 €	873.453 €	907.202 €	940.951 €
	3,80%	795.509 €	829.258 €	863.007 €	896.756 €	930.505 €
	4,00%	786.107 €	819.856 €	853.606 €	887.355 €	921.104 €
	4,20%	777.601 €	811.351 €	845.100 €	878.849 €	912.598 €
	4,40%	769.869 €	803.618 €	837.367 €	871.116 €	904.865 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια της τιμής μονάδας μίσθωσης και του συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοσης).

Αξία Ακινήτου		Τιμή Μονάδας Μίσθωσης				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Απόδοση	3,60%	853.606 €	863.529 €	873.453 €	883.376 €	893.300 €
	3,80%	844.204 €	853.606 €	863.007 €	872.408 €	881.809 €
	4,00%	835.743 €	844.674 €	853.606 €	862.537 €	871.468 €
	4,20%	828.088 €	836.594 €	845.100 €	853.606 €	862.111 €
	4,40%	821.129 €	829.248 €	837.367 €	845.486 €	853.606 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές της τιμής μονάδας πώλησης επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αγοραία αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβλητές της τιμής μονάδας μίσθωσης και του συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοσης).

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο υπολογισμός του προσαρμοσμένου έτους κατασκευής που προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το έτος κατασκευής και τον βαθμό ανακαίνισης, της συνολικής ωφέλιμης διάρκειας ζωής του κτηρίου και της υπολειπόμενης ωφέλιμης διάρκειας ζωής του κτηρίου.

Έτος Κατασκευής	1965
Βαθμός ανακαίνισης	60%
Προσαρμοσμένο Έτος Κατασκευής	2000
Προσαρμοσμένη Παλαιότητα	24,0 έτη
Συνολική Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	65,0 έτη
Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	41,0 έτη

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Επιμερισμός αξιών ορίζεται ως ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις για τη λογιστική διαχείριση των παγίων στοιχείων προκειμένου να καταστεί δυνατή η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους.

Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν αποτελεί εκτίμηση και το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των συνιστωσών του.

Στην παρούσα έκθεση ο επιμερισμός έχει πραγματοποιηθεί αφαιρώντας από την συνολική Εύλογη Αξία το ενδεικτικό κόστος αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων (στην παρούσα τους κατάσταση), αποδίδοντας την εναπομένουσα αξία στην γη.

Με βάση το παραπάνω, η Εύλογη Αξία επιμερίζεται σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
€ 1.896.901,14	€ 1.562.437,06	€ 334.464,08

Η Αγοραία Αξία του ποσοστού συνιδιοκτησίας επιμερίζεται κατ' αναλογία ως ακολούθως:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ποσοστού συνιδιοκτησίας	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
€ 853.605,51	€ 703.096,68	€ 150.508,84

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

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

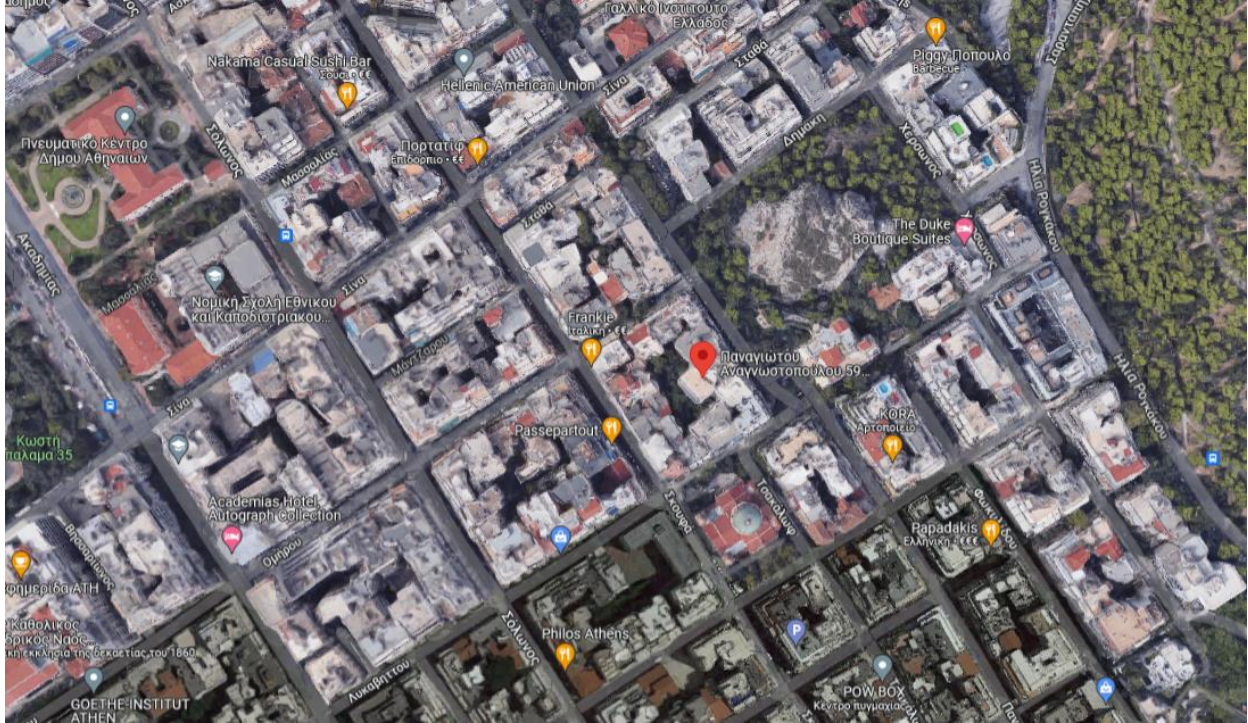
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Συντεταγμένες Google Maps: 37.980529, 23.738690

Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Όροφος		Παροχές	Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Κολωνάκι, Αναγνωστοπούλου	Διαμέρισμα 280 τμ, σε δύο επίπεδα, 5ου και 6ου ορόφου, κατασκευής περί το 1990, καλής συντήρησης, με εξαιρετική θέα, πωλήθηκε προς 1.450.000€. Πηγή: Δανός	280	1.450.000	5.179	-1%	5%	0%	0%	-2%	2%	10%	5.944	17%	991 €
Κολωνάκι, Αναγνωστοπούλου	Διαμέρισμα 200 τμ, 1ου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, πωλήθηκε προς 1.050.000€. Πηγή: Δανός	200	1.050.000	5.250	-4%	5%	0%	0%	6%	2%	0%	5.710	17%	952 €
Κολωνάκι, Λυκαβηττός	Διαμέρισμα, 100 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 1970, με πάρκινγκ και αποθήκη, ανακαινισμένο το 2021. Ζητούμενη Τιμή 700.000€. Πηγή: Gold Investment	100	700.000	7.000	-8%	-10%	0%	5%	6%	-5%	-2%	5.994	17%	999 €
Κολωνάκι, Λυκαβηττός	Διαμέρισμα 280 τμ, 4ου ορόφου, κατασκευής 1973, ανακαίνιση το 2021, με καλή θέα στην πλατεία Κολωνακίου. Ζητούμενη Τιμή 2.000.000€. Πηγή: Space Real Estate	280	2.000.000	7.143	-1%	-10%	0%	0%	0%	2%	-4%	6.236	17%	1.039 €
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 160 τμ, 2ου ορόφου, κατασκευής 1936, διατηρητέο, ανακαινισμένο το 2016, απεριόριστη θέα. Ζητούμενη Τιμή 1.100.000 €. Πηγή: Reg Real Estate Greece	160	1.100.000	6.875	-6%	-10%	0%	0%	4%	2%	12%	6.899	17%	1.150 €
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 133 τμ, 3ου ορόφου, σε άριστη κατάσταση, κατασκευής 1974, ανακαινισμένο το 2017, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. Ζητούμενη Τιμή 870.000 €. Πηγή: Olympia Properties	133	870.000	6.541	-7%	-10%	0%	5%	2%	2%	1%	6.049	17%	1.008 €
Σύνολο:											100%	6.139 €		
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:											6.150 €			

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Όροφος			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 110 τμ, 1ου, ανακαινισμένο, σε καλή κατάσταση, κατασκευής 1968, με ανακαίνιση το 2019, γωνιακό, επιπλωμένο. Ζητούμενη τιμή μίσθωσης: 2.500 €/ μήνα Πηγή: Olympia Properties	110	2.500	22,73	-8%	-10%	0%	0%	6%	2%	10%	22,53	20%	4,51 €
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 106 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής περίπου 1970, ανακαινισμένο, σε πολύ καλή κατάσταση. Ζητούμενη τιμή μίσθωσης: 2.500 €/ μήνα Πηγή: New Solution Real Estate	106	2.500	23,58	-8%	-10%	0%	0%	6%	2%	3%	21,76	20%	4,35 €
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 125 τμ, 3ου ορόφου, πολυτελώς ανακαινισμένο, σε άριστη κατάσταση, με αποθήκη. Ζητούμενη τιμή μίσθωσης: 3.500 €/ μήνα Πηγή: Stamoulis Real Estate	125	3.500	28,00	-7%	-10%	0%	0%	2%	0%	0%	23,85	20%	4,77 €
Κολωνάκι, κέντρο	Διαμέρισμα 115 τμ, 5ου ορόφου, κατασκευής 1957, μερική ανακαίνιση το 2022. Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης: 2.400 €/ μήνα. Πηγή: Plasis Real Estate + Development	115	2.400	20,87	-8%	-10%	0%	0%	-2%	2%	17%	20,34	20%	4,07 €
Σύνταγμα	Διαμέρισμα 300 τμ, 5ου ορόφου, επί της πλατείας Συντάγματος, κατασκευής 1970, με αποθήκη, σε πολύ καλή κατάσταση Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης: 6.000 €/ μήνα. Πηγή: DP Properties	300	6.000	20,00	0%	-10%	0%	0%	-2%	0%	15%	20,24	20%	4,05 €
											Σύνολο:	100%	21,74 €	
											Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ:		21,70 €	