

[www.danos-group.com](http://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](http://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](http://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**

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

[www.danos.com.cy](http://www.danos.com.cy)

**ΣΕΡΒΙΑ**

**ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ**

Milutina Milankovica Str. 9z/1  
11070 New Belgrade  
Tel.: +381 11 2600 603  
Fax: +381 11 2601 571  
office@danos.rs

[www.danos.rs](http://www.danos.rs)



## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Στο χωριό Ασπούς, του Δήμου Σκύρου, της Περιφερειακής  
Ενότητας Εύβοιας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Προς:



**NOVAL PROPERTY**

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

<b>Περιεχόμενα</b>	
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	<b>3</b>
<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ</b> .....	<b>4</b>
<b>ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ</b> .....	<b>5</b>
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
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b> .....	<b>7</b>
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ .....	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	10
<b>ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b> .....	<b>10</b>
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....	10
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ .....	10
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ .....	10
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ .....	10
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ</b> .....	<b>11</b>
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ .....	11
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	14
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ .....	17
<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ</b> .....	<b>18</b>
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	18
<b>ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b> .....	<b>19</b>
<b>ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ</b> .....	<b>19</b>
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	19
Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	28
<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ</b> .....	<b>29</b>
<b>ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b> .....	<b>30</b>
<b>ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ</b> .....	<b>31</b>
<b>ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ</b> .....	<b>32</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι</b> .....	<b>33</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ</b> .....	<b>37</b>

## EXECUTIVE SUMMARY

### ADDRESS

The property is located at the village of Aspus, in Municipality of Skyros, Evoia Regional Unit, Region of Central Greece.

### DESCRIPTION

The property consists of four consecutive land plots, inside and outside urban planning

### PROPERTY SURFACES

The land plots have a total area of 2.888,10 sqm, 3.006,44 sqm, 4.030,15 sqm, and 21.677,34 sqm respectively

### LOCATION

The properties are very close to the seafront and have easy access to the provincial road Skyros- Linaria.

### OWNERSHIP

«NOVAL Property»

### VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used comparative method and residual method with weighting of 20% for the residual method and 80% for the Comparative method.

### MARKET VALUE

**€ 1.712.610,79**

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

### ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται στον Ασπούς, του Δήμου Σκύρου, της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος.

### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για πέντε όμορα γήπεδα, εντός και εκτός οικισμού.

### ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για γήπεδα με επιφάνειες 2.888,10 τμ, 3.006,44 τμ, 4.030,15 τμ, και 21.677,34 τμ αντίστοιχα.

### ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Τα ακίνητα εντοπίζονται στον Ασπούς, παραθαλάσσιο χωριό στην Ανατολική πλευρά του νησιού, με εύκολη πρόσβαση στην επαρχιακή οδό Σκύρου- Λιναριάς.

### 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 Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

### ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

**€ 1.712.610,79**

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

Δεν πραγματοποιήσαμε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης. Βασιστήκαμε στην αυτοψία που είχαμε πραγματοποιήσει τον Νοέμβριο του 2022.

## 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 Βασίλη Πυροβέτση, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Θεσσαλονίκης, 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:

- Τοπογραφικά διαγράμματα, του Μηχανικού Ανδρέα Κατσίνα, με ημερομηνία μελέτης τον Αύγουστο του 2021
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 7.351/27.06.2022, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη
- 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

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στους Ασπούς, παραθαλάσσιο χωριό στην κεντρική Ανατολική πλευρά της νήσου Σκύρου.

Η Σκύρος είναι το νοτιότερο και μεγαλύτερο σε έκταση νησί των Βορείων Σποράδων, με πληθυσμό 2.994 κατοίκων. Βρίσκεται ανατολικά της Εύβοιας, από την οποία απέχει γύρω στα 35 χλμ. Το νησί, κατά το μεγαλύτερο μέρος, είναι ορεινό. Το κλίμα του νησιού χαρακτηρίζεται από δροσερά καλοκαίρια και ήπιους χειμώνες. Στα δυτικά σχηματίζονται οι όρμοι Καλογριάς, Πεύκου, Αγίου Νικολάου και Τριστόμου. Στη δυτική ακτή βρίσκεται το λιμάνι του νησιού, η Λιναριά.

Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Σκύρος, που βρίσκεται στην ανατολική ακτή. Συνδέεται με τη Λιναριά με ασφαλτοστρωμένο δρόμο μήκους 11 χιλιομέτρων.

Ο Ασπούς είναι παραθαλάσσιο χωριό και παραλία της Σκύρου που βρίσκεται στο μέσο της βόρειας ακτής του νησιού σε απόσταση περίπου 4 χλμ. νότια από τη Χώρα και 6 χλμ. βορειοανατολικά από τη Λιναριά, το λιμάνι του νησιού. Είναι γνωστός για την αμμώδη παραλία του και τον εντυπωσιακό θαλάσσιο βυθό, ενώ υπάρχουν αρκετά τουριστικά καταλύματα και κέντρα εστίασης. Το χωριό αναφέρεται επίσημα ως ξεχωριστός οικισμός για πρώτη φορά το 1971. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 έχει πληθυσμό 107 κατοίκους. Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα του χάρτη της περιοχής.

#### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για τέσσερα αδόμητα οικοπέδα, τρία όμορα και ένα ακόμη ακριβώς απέναντί τους. Τα οικοπέδα βρίσκονται δίπλα στον αιγιαλό και είναι επιφανείας **2.888,10 τμ, 4.030,15 τμ, 3.006,44 τμ** στην περιοχή των Ασπών, **και 21.677,34 τμ** εκ των οποίων τα **16.454,23 τμ** βρίσκονται εντός οικισμού και **5.223,11 τμ** εκτός σχεδίου στην νήσο Σκύρο, στις Βόρειες Σποράδες, Περιφερειακή Ενότητα Εύβοιας. Στην συνέχεια, ακολουθεί η αναλυτική περιγραφή των οικοπέδων βάσει των πρόσφατων τοπογραφικών διαγραμμάτων, από 08/2021 του μηχανικού Ανδρέα Κατσίνα και από 03/2022 του μηχανικού Ιωάννη Ευθυμίου, που έχουν προσκομισθεί:

#### **Οικόπεδο 2.888,10 τμ**

Το οικόπεδο επιφάνειας 2.888,10τμ συνορεύει με την επαρχιακή οδό Σκύρου-Λιναριάς σε πρόσωπο μήκους 30,98 μ. και με όμορες ιδιοκτησίες προς τις λοιπές κατευθύνσεις. Απέχει από τη θάλασσα 200 μ. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Η περιοχή βρίσκεται ακόμη εκτός ανάρτησης στον κτηματολογικό χάρτη. Δεν υφίστανται εντός του οικοπέδου σημεία υδροληψίας ενώ από αυτό δεν διέρχονται επίσης γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα και οδός προϋφιστάμενη του 1923.

Οι όροι δόμησης για τα οικοπέδα εντός οικισμού στην περιοχή καθορίζονται από τα ΦΕΚ 201/Δ/1989, 181/Δ/1985, 133/Δ/1987, 289/11 ΑΑΠ, 7/13 ΑΑΠ και είναι οι ακόλουθοι:

Αρτιότητα: Εμβαδόν 800 τμ (ΦΕΚ 7/13 ΑΑΠ)

Συντελεστής δόμησης; 0,20 (ΦΕΚ 201Δ/89))

#### **Οικόπεδο 4.030,15 τμ**

Το οικόπεδο επιφάνειας 4.030,15τμ συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Απέχει από τη θάλασσα 140 μ. Είναι άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Τμήμα του οικοπέδου, επιφάνειας 1.275,19 τμ βρίσκεται εντός ζώνης παλαιού αιγιαλού. Η



περιοχή βρίσκεται ακόμη εκτός ανάρτησης στον κτηματολογικό χάρτη. Δεν υφίστανται εντός του οικοπέδου σημεία υδροληψίας ενώ από αυτό δεν διέρχονται επίσης γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα και οδός προϋφιστάμενη του 1923.

Οι όροι δόμησης για τα οικοπέδα εντός οικισμού στην περιοχή καθορίζονται από τα ΦΕΚ 201/Δ/1989, 181/Δ/1985, 133/Δ/1987, 289/11 ΑΑΠ, 7/13 ΑΑΠ και είναι οι ακόλουθοι:

Αρτιότητα: Εμβαδόν 800 τμ (ΦΕΚ 7/13 ΑΑΠ)

Συντελεστής δόμησης; 0,20 (ΦΕΚ 201Δ/89))

### **Οικόπεδο 3.006,44 τμ**

Το οικόπεδο επιφάνειας 3.006,44τμ συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες. Απέχει από τη θάλασσα 140 μ. Είναι άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Τμήμα του οικοπέδου, επιφάνειας 1.763,10 τμ βρίσκεται εντός ζώνης παλαιού αιγιαλού. Η περιοχή βρίσκεται ακόμη εκτός ανάρτησης στον κτηματολογικό χάρτη. Δεν υφίστανται εντός του οικοπέδου σημεία υδροληψίας ενώ από αυτό δεν διέρχονται επίσης γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα και οδός προϋφιστάμενη του 1923.

Οι όροι δόμησης για τα οικοπέδα εντός οικισμού στην περιοχή καθορίζονται από τα ΦΕΚ 201/Δ/1989, 181/Δ/1985, 133/Δ/1987, 289/11 ΑΑΠ, 7/13 ΑΑΠ και είναι οι ακόλουθοι:

Αρτιότητα: Εμβαδόν 800 τμ (ΦΕΚ 7/13 ΑΑΠ)

Συντελεστής δόμησης; 0,20 (ΦΕΚ 201Δ/89))

### **Οικόπεδο 21.677,34 τμ**

Το οικόπεδο επιφάνειας 21.677,34τμ συνορεύει με δημοτικές οδούς και όμορες ιδιοκτησίες, Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, τμήμα του με εμβαδόν 16.454,23 τμ βρίσκεται εντός οικισμού και τμήμα του 5.223,11 τμ εκτός σχεδίου. Τμήμα του οικοπέδου, επιφάνειας 2.768,28 τμ, βρίσκεται εντός ζώνης παλαιού αιγιαλού. Η περιοχή βρίσκεται ακόμη εκτός ανάρτησης στον κτηματολογικό χάρτη. Εντός του οικοπέδου δεν διέρχονται γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα ή οδός προϋφιστάμενη του 1923.

Τα δύο επιμέρους τμήματα του οικοπέδου (εντός οικισμού και εκτός σχεδίου) περιγράφονται πιο αναλυτικά στη συνέχεια.

Το εντός οικισμού τμήμα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και εντός αυτού υπάρχουν ανενεργά σημεία υδροληψίας ΠΗΓΑΔΙ 1 & 2 σύμφωνα με την ΕΜΣΥ. Η απόσταση του από τη θάλασσα είναι 110 μ.

Οι όροι δόμησης για τα οικοπέδα εντός οικισμού στην περιοχή καθορίζονται από τα ΦΕΚ 201/Δ/1989, 181/Δ/1985, 133/Δ/1987, 289/11 ΑΑΠ, 7/13 ΑΑΠ και είναι οι ακόλουθοι:

Αρτιότητα: Εμβαδόν 800 τμ (ΦΕΚ 7/13 ΑΑΠ)

Συντελεστής δόμησης; 0,20 (ΦΕΚ 201Δ/89))

Το εκτός οικισμού τμήμα βρίσκεται εντός ΣΧΟΟΑΠ (ΦΕΚ 7/13 ΑΑΠ) του Δήμου Σκύρου και είναι επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. και βρίσκεται σε απόσταση 220 μ. από τη θάλασσα. Για το εν λόγω τμήμα εκτός σχεδίου ισχύουν οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 201Δ/89).

Κατά τον υπολογισμό της αξίας των οικοπέδων θεωρείται η κατάτμησή τους σε επιμέρους τμήματα με σκοπό την δημιουργία λωρίδων οικοδομήσιμων οικοπέδων με πρόσωπο επί οδού για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους.

#### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως πρόκειται για ασκεπή γήπεδα, σε παραθαλάσσια τοποθεσία.

#### 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

Πρόκειται για ασκεπή γήπεδα, κενά χρήσης.

##### 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 με βάσεις τις διατάξεις 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 Οиноφύτων, 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 «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

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

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγράφει 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 οικόπεδο, όπως αναφέρθηκε, εντάσσονται στην εντός οικισμού Ασπών, στη Νήσο Σκύρο, στις Σποράδες.

Ο παραθαλάσσιος οικισμός Ασπούς απέχει 6 χλμ. από τη Λιναριά και 5 χλμ. από τη Χώρα. Είναι ένας σχετικά μικρός οικισμός που διαθέτει μια πανέμορφη εκτεταμένη αμμουδιά, η οποία αποτελεί πόλο έλξης παραθεριστών.

Οι κάτοικοι του νησιού ασχολούνται με τη γεωργία, την κτηνοτροφία, την αλιεία, τη βιοτεχνία και τη συλλογή ρητίνης.

Το οδικό δίκτυο της Σκύρου είναι γενικά καλό και καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του νησιού. Ο βασικός οδικός άξονας συνδέει το λιμάνι της Λιναριάς με τη Χώρα, περνώντας από τους οικισμούς Αχερούνες και Ασπούς.

Η περιοχή του ακινήτου είναι αραιοδομημένη και αραιοκατοικημένη, με λίγο περισσότερους από 100 κατοίκους κατά την απογραφή του 2011.

Στην περιοχή εντοπίζονται αρκετά τουριστικά καταλύματα και αρκετές καλλιεργήσιμες εκτάσεις, και κάποια εμπορικά καταστήματα τοπικού ενδιαφέροντος.

- Πλεονεκτήματα περιοχής: Πρόκειται για περιοχή με ησυχία, καθαρό αέρα με έντονη παρουσία πρασίνου. Βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση από τη χώρα (Σκύρος) και δίπλα στη θάλασσα.
- Μειονεκτήματα περιοχής: Πρόκειται για καθαρά τουριστική περιοχή η οποία δεν παρουσιάζει υψηλή ζήτηση και μειωμένο στην παρούσα φάση ενδιαφέρον για περαιτέρω τουριστικές αναπτύξεις και επενδύσεις.

## 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 Υπολειμματική μέθοδος, με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

## 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.

Ως **βέλτιστη αξιοποίηση** των υπό εκτίμηση ακινήτων λαμβάνονται τα παρακάτω σενάρια, μετά την κατάτμηση των γηπέδων σε επιμέρους τμήματα με σκοπό την δημιουργία λωρίδων οικοδομήσιμων οικοπέδων με πρόσωπο επί οδού για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους. Οι επιφάνειες των γηπέδων που προκύπτουν είναι οι εξής: 16.454,23 τμ, 5.223,11, 6.486,90 τμ, 3.427,80 τμ.

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. Οι συντελεστές που έχουν εφαρμοστεί στην εκτίμηση κυμαίνονται μεταξύ 0% - 10%, αναλόγως της διαφοράς στις επιφάνειες των ακινήτων που συγκρίνουμε (συγκριτικό ακίνητο και υπό εκτίμηση ακίνητο). Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 1% 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:
- **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
- **Θέα:** Βαθμολογείται η θέα που διαθέτει το ακίνητο, για παράδειγμα στη θάλασσα.
- **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 0,75% ανά έτος παλαιότητας (λαμβάνοντας υπόψη το προσαρμοσμένο έτος κατασκευής, που ενσωματώνει πιθανή ανακαίνιση ή μη του συγκριτικού).

Οι συντελεστές αναγωγής των οικοπέδων 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. Οι συντελεστές που έχουν εφαρμοστεί στην εκτίμηση κυμαίνονται μεταξύ 0% - 20%, αναλόγως της διαφοράς στις επιφάνειες των ακινήτων που συγκρίνουμε (συγκριτικό ακίνητο και υπό εκτίμηση ακίνητο). Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 1% ανά 1.000 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.

- **Σχήμα / Δυνατότητα εκμετάλλευσης:** Η τιμή πώλησης ενός οικοπέδου είναι άμεσα συνδεδεμένη με το σχήμα που διαθέτει και την δυνατότητα εκμετάλλευσης που αυτό του επιτρέπει.
- **Πολυεδομικά:** Αφορά στην αξιολόγηση των πολυεδομικών μεγεθών που διέπουν το ακίνητο.

**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 γήπεδα στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ δομήσιμο)
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Μώλος. Το οικόπεδο είναι γωνιακό, με 42μ. πρόσωπο. Ζητούμενη Τιμή 275.000 €. Πηγή: ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΜΑΡΙΖΑ	2.765,00	275.000 €	99 €
Μώλος	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1.885τ.μ. Βρίσκεται στην θέση «Μαύρικας» της περιοχής «Μώλος» επί του επαρχιακού δρόμου Σκύρου - Αγία Άννα – Γυρίσματα, συνολικής έκτασης 1885 τ.μ. εκ των οποίων τα 1344 τ.μ. 'άρτια και οικοδομήσιμα εντός του οικισμού και τα 541 τ.μ. εκτός σχεδίου. Ζητούμενη Τιμή 85.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	1.885,00	110.000 €	58 €
Αχαρούνες	Οικόπεδο 1600 τ.μ προς πώληση στη Σκύρο / περιοχή Αχερούνες. Μόλις 50 μέτρα από την παραλία. Άρτιο & οικοδομήσιμο. Εντός των ορίων του οικισμού. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ζητούμενη Τιμή 120.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	1.600,00	120.000 €	75 €
Σκύρος	Οικόπεδο μπροστά στην παραλία 4.500 τμ προς πώληση στη Σκύρο/ περιοχή Μπασάλες. Ζητούμενη Τιμή 350.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	4.500,00	350.000 €	78 €

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την απόστασή του από το θαλάσσιο μέτωπο, το μέγεθός του, την προβολή, την πρόσβαση, και τα πολυεδομικά του χαρακτηριστικά,

καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 52,00 /τμ** για το γήπεδο επιφάνειας **6.486,90 τμ**, **€ 65,00 /τμ** για τμήμα του μεγάλου γηπέδου που βρίσκεται εντός σχεδίου επιφάνειας **16.454,23 τμ**, **€ 54,00 /τμ** για το γήπεδο επιφάνειας **3.427,80 τμ**, ενώ καταλήγουμε σε αξία **€ 15,00 /τμ** για το εκτός σχεδίου τμήμα των **5.223,11 τμ**.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.

Εμβαδόν (τμ)	Αγοραία Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
6.486,90	52	337.319 €
3.427,80	54	185.101 €
16.454,23	65	1.069.525 €
5.223,11	15	78.347 €
Σύνολο:		1.670.292 €
<b>Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο):</b>		<b>1.670.291,60 €</b>

Συνεπώς, η Εύλογη αξία των ακινήτων, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 1.670.291,60**.

## Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Υπολειμματική Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανάπτυξη ή και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του.

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής / χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης. Ως βέλτιστος τρόπος θεωρείται αυτός που σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής.

Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα – greenfields), είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη

αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν – ανακαινιστούν (brownfields).

Για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης γης εφαρμόζονται τα ακόλουθα στάδια:

- Μελέτη όλων των στοιχείων που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και διενέργεια αυτοψίας
- Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης γης που πραγματοποιείται με την κατασκευή του θεωρητικού κτιρίου που έχει τις προδιαγραφές και τη χρήση των ακινήτων που υπάρχουν στην εξεταζόμενη περιοχή
- Προσδιορισμός του κόστους κατασκευής του νέου κτιρίου
- Προσδιορισμός του επιχειρηματικού και εργολαβικού οφέλους
- Εκτίμηση του κόστους χρηματοδότησης του έργου
- Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής

Με βάση τα στοιχεία της αγοράς εκτιμάται η τιμή πώλησης του ακινήτου και προσδιορίζονται έτσι τα έσοδα από την πώληση του κτιρίου.

Για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδου από το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικό κόστος κατασκευής (ΣΚ), δηλαδή:

$$\Sigma\P - \Sigma\text{Κ} = \text{ΑΞΙΑΓ\Η\S} = \text{C}\alpha$$

$$\text{C}\alpha = \text{C}\text{o} (1+i)^{\wedge}n$$

Και η παρούσα αξία γης θα είναι :

$$\text{C}\text{o} = \text{C}\alpha [1 / (1+i)^{\wedge}n]$$

Όπου:

$i$  = το επιτόκιο της αγοράς αυξημένο με το ρίσκο του οικοπεδούχου

$n$  = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

$\text{C}\alpha$  = η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου κτιρίου

$\text{C}\text{o}$  = η αρχική αξία γης (παρούσα αξία)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, θα λέγαμε ότι προσδιορίζει το τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό/επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Ως **βέλτιστη αξιοποίηση** των υπό εκτίμηση ακινήτων λαμβάνονται τα παρακάτω σενάρια, μετά την κατάτμηση των γηπέδων σε επιμέρους τμήματα με σκοπό την δημιουργία λωρίδων οικοδομήσιμων οικοπέδων με πρόσωπο επί οδού για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους.

Ανάπτυξη 1: Για τμήμα γηπέδου επιφάνειας 16.454,23 τμ, εντός σχεδίου

Κατάτμηση του γηπέδου σε εννέα (9) τμήματα ίσης επιφάνειας 1.828,25 τμ το κάθε ένα, και κατασκευή πέντε (5) μεζονετών επιφάνειας 76,00 τμ ισόγειο + 76,00 τμ υπόγειο, σε κάθε ένα. Συνεπώς κατασκευή 45 μεζονετών συνολικής επιφάνειας χώρων κύριας χρήσης 3.420,00 τμ και συνολικής επιφάνειας χώρων βοηθητικής χρήσης 3.420,00 τμ, εντός 9 γηπέδων όμοιου μεγέθους.

Επίπεδο	Επιφάνειες (τ.μ.)	
	Βοηθητική Χρήση	Κύρια Χρήση
Υπόγειο	3.420,00	
Ισόγειο		3.420,00
<b>Σύνολο</b>	<b>3.420,00</b>	<b>3.420,00</b>

Ανάπτυξη 2: Για τμήμα γηπέδου 5.223,11 τμ, εκτός σχεδίου

Κατασκευή διώροφης ξενοδοχειακής μονάδας, δυναμικότητας 20 δωματίων, επιφάνειας 35,00 τμ/δωμάτιο, συνολικής επιφάνειας υπογείων βοηθητικών χώρων 585,00 τμ, κλιμακοστασίων 75,00 τμ και κυκλοφορίας 100,00 τμ, εστιατορίου 135,00 τμ και υποδοχής 50,00 τμ, και δωματίων 700,00 τμ.

Επίπεδο	Επιφάνειες (τ.μ.)			
	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος	Σύνολο
Βοηθητικοί Χώροι	585,00			585,00
Κλιμακοστάσια	25,00	25,00	25,00	75,00
Εστιατόριο		135,00		135,00
Υποδοχή		50,00		50,00
Κυκλοφορία		50,00	50,00	100,00
Various Facilities				0,00
20 Δωμάτια		350,00	350,00	700,00
<b>Σύνολο</b>	<b>610,00</b>	<b>610,00</b>	<b>425,00</b>	<b>1.645,00</b>

Ανάπτυξη 3: Για τμήμα γηπέδου επιφάνειας 6.486,90 τμ

Κατασκευή διώροφης ξενοδοχειακής μονάδας με δυναμικότητα 20 δωματίων επιφάνειας 50,00 τμ/δωμάτιο, συνολικής επιφάνειας υπογείων βοηθητικών χώρων 800,00 τμ, κλιμακοστασίων 75,00 τμ και κυκλοφορίας 100,00 τμ, εστιατορίου 200,00 τμ και υποδοχής 50,00 τμ, και δωματίων 1.000,00 τμ.



Επίπεδο	Επιφάνειες (τ.μ.)			
	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος	Σύνολο
Βοηθητικοί Χώροι	800,00			800,00
Κλιμακοστάσια	25,00	25,00	25,00	75,00
Εστιατόριο		200,00		200,00
Υποδοχή		50,00		50,00
Κυκλοφορία		50,00	50,00	100,00
Various Facilities				0,00
20 Δωμάτια		500,00	500,00	1.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>825,00</b>	<b>825,00</b>	<b>575,00</b>	<b>2.225,00</b>

Ανάπτυξη 4: Για τμήμα γηπέδου επιφάνειας 3.427,80 τμ

Κατασκευή διώροφης ξενοδοχειακής μονάδας με δυναμικότητα 20 δωματίων επιφάνειας 30,00 τμ /δωμάτιο, συνολικής επιφάνειας βοηθητικών χώρων υπογείου 385,00 τμ, κλιμακοστασίων 75,00 τμ και κυκλοφορίας 70,00 τμ, υποδοχής 50,00 τμ, και δωματίων 600,00 τμ.

Επίπεδο	Επιφάνειες (τ.μ.)			
	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος	Σύνολο
Βοηθητικοί Χώροι	385,00			385,00
Κλιμακοστάσια	25,00	25,00	25,00	75,00
Εστιατόριο				0,00
Υποδοχή		50,00		50,00
Κυκλοφορία		35,00	35,00	70,00
Various Facilities				0,00
20 Δωμάτια		300,00	300,00	600,00
<b>Σύνολο</b>	<b>410,00</b>	<b>410,00</b>	<b>360,00</b>	<b>1.180,00</b>

Για τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης των μεζονετών μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων από την περιοχή:

Συγκριτικά Πωλήσεων Μεζονετών				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Αγοραία Αξία (€/τμ)
Σκύρος	Νεόδμητη κατοικία εμβαδού 105τμ . Τιμή πώλησης 420.000€. Πηγή: Μεσιτικό ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	105	420.000	4.000
Σκύρος	Βίλα 160τμ σε οικόπεδο 600τμ, μερικώς επιπλωμένο, 3 υ/δ, 3 master, 2 επίπεδα: ισόγειο-1ος, κατασκευή 1920, ανακαίνιση 2015, ενεργειακή κλάση Πεα υπό έκδοση, σαλόνι, κουζίνα, 3 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση (ηλεκτρικό ρεύμα), ήσυχο, διαμπερές, φωτεινό, θέα θάλασσα, πρόσοψης, εσωτερικό, αποθήκη, ηλιακός, τζάκι, βεράντες, μεγάλες βεράντες, κήπος, εσωτερική σκάλα, ξενώνας, επιτρέπονται κατοικίδια, οικιστική ζώνη, προσανατολισμός βορειοανατολικός, ανακαίνισμένη το 2015. Τιμή πώλησης 460.000€. Πηγή: Μεσιτικό ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	160	460.000	2.875
Σκύρος	Μεζονέτα εμβαδού 200τμ, κατασκευής 1998. Τιμή πώλησης 600.000€. Πηγή: Μεσιτικό IBP Greece & Benelux	200	600.000	3.000
Σκύρος	Βίλα εμβαδού 280τμ, κατασκευής 2008, ανακαίνισμένη. Τιμή πώλησης 650.000€. Πηγή: Μεσιτικό ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΒΕΛΕΡΗΣ	280	650.000	2.321

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τους χώρους κύριας χρήσης, ίση με **€ 3.605 /τμ**, ενώ οι υπόγειοι χώροι βοηθητικής χρήσης ανάγονται στο 60% της παραπάνω αξίας. Η τιμή μονάδας πώλησης θεωρούμε ότι θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με τη μεταβολή ΔTK+1%. Για τον προσδιορισμό της αξίας των υπό ανάπτυξη ξενοδοχείων, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Κερδών. Η προσέγγιση της μέσης τιμής ανά διανυκτέρευση (ADR) έγινε με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται παρακάτω.

Τοποθεσία	Τύπος	Τοποθεσία	Επωνυμία	Συντήρηση	Κατηγορία	ADR (AVERAGE)	Ανηγμένη Τιμή
Σκύρου	4* Hotel	1,10	Nefeli Hotel	1,10	1,00	126,00 €	152,46 €
Σκύρου	4* Hotel	1,10	Skyros Ammos Hotel	1,10	1,00	120,00 €	145,20 €
Σκύρου		1,00	ALERÓ Seaside Skyros Resort	1,00	1,00	190,00 €	190,00 €
						<b>Μέση Τιμή:</b>	<b>163,00 €</b>

Σύμφωνα με τα παραπάνω, κι έπειτα από προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων ανάλογα με τη θέση και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, καταλήγουμε σε μέση τιμή ανά διανυκτέρευση δωματίου (ADR) **€ 163,00**.

Επιπλέον για την εφαρμογή της μεθόδου κάνουμε τις παρακάτω παραδοχές:

- Περίοδος λειτουργίας: 180 ημέρες / έτος,
- Μέση πληρότητα: 75%,
- Πρόσθετα έσοδα: 15% επί των εσόδων από τα δωμάτια
- EBITDA margin: 37% επί των συνολικών εσόδων
- Exit Yield: 7,50%.

Οι βασικοί παράμετροι που υιοθετούμε στην υπολειμματική μέθοδο συνοψίζονται παρακάτω:

- Κόστος κατασκευής χώρων κύριας χρήσης κατοικιών 1.175 €/τμ
- Κόστος κατασκευής χώρων βοηθητικής χρήσης κατοικιών 808 €/τμ
- Κόστος κατασκευής δωματίων ξενοδοχείων 1.543 €/τμ
- Κόστος κατασκευής κύριων χώρων ξενοδοχείων 1.438 €/τμ
- Κόστος κατασκευής βοηθητικών χώρων ξενοδοχείων 808 €/τμ
- Κόστος κατασκευής υπογείων χώρων ξενοδοχείων 703 €/τμ
- Κόστος ανελκυστήρων 6.000 €
- Κόστος διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου 115 €/τμ
- Κατασκευή κολυμβητικών δεξαμενών 600 €/τμ
- Απρόβλεπτα 10% (επί του κατασκευαστικού κόστους)
- Επιχειρηματικό όφελος 10% (επί του κατασκευαστικού κόστους)
- Μελέτες 5% (επί του κατασκευαστικού κόστους)
- Άδειες 1,5% (επί του κατασκευαστικού κόστους)
- Επίβλεψη έργου 7% (επί του κατασκευαστικού κόστους)
- Έξοδα μεταβίβασης που βαρύνουν τον πωλητή κατά την θεωρητική μεταπώληση των μεζονετών και του ξενοδοχείου: 2% επί της αξίας μεταπώλησης

Με βάση τα παραπάνω το συνολικό κόστος ανάπτυξης του παραπάνω σεναρίου, συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και των απρόβλεπτων ανέρχεται σε € 20.550.597,11, ενώ το διάστημα μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών εκτιμάται σε 36 μήνες.

Όσον αφορά τα οικονομικά μεγέθη υιοθετούνται οι παρακάτω παραδοχές:

- Επιτόκιο Δανεισμού 5,50%
- Κόστος ιδίων κεφαλαίων 15,50%
- LTV 60%

- Συντελεστής Προεξόφλησης (WACC) 8,774%

Θεωρούμε ότι η πώληση του 60% της επιφάνειας των μεζονετών θα ολοκληρωθεί το 3<sup>ο</sup> έτος της μελέτης, αφού ολοκληρωθούν οι προαναφερθείσες εργασίες, ενώ η πώληση του υπολοίπου 40% θα ολοκληρωθεί το 4<sup>ο</sup> έτος της μελέτης.

Όσον αφορά την ξενοδοχειακή μονάδα, θεωρούμε ότι η μεταπώληση θα πραγματοποιηθεί κατά το 5ο έτος της μελέτης.

Θεωρήθηκαν ακόμη:

- Επιχειρηματικό όφελος 10% (επί της αξίας ανάπτυξης)
- Φόρος μεταβίβασης 3%
- Μεσιτικά έξοδα 2%
- Συμβολαιογραφικά έξοδα 1,13%
- Έξοδα παράστασης δικηγόρου 0,50%

Με βάση τα παραπάνω τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο παράρτημα, η κατασκευή θα ολοκληρωθεί σε 36 μήνες και αμέσως μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής η εκτιμώμενη συνολική αξία του ακινήτου ανέρχεται σε **28.760.001 €**, ενώ η Καθαρή Παρούσα Αξία της ανάπτυξης (ΚΠΑ) ανέρχεται σε **€ 22.360.461**.

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου με την υπολειμματική μέθοδο, εκτιμάται σε **1.881.887,56 €**.

#### ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 20% για την υπολειμματική μέθοδο και 80% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Αγοραία Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	1.670.292 €	80%	1.336.233 €
Υπολειμματική Μέθοδος	1.881.888 €	20%	376.378 €
		Σύνολο:	1.712.611 €
<b>Συνολική Αγοραία Αξία:</b>			<b>1.712.610,79 €</b>

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της «NOVAL Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 1.712.610,79**.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

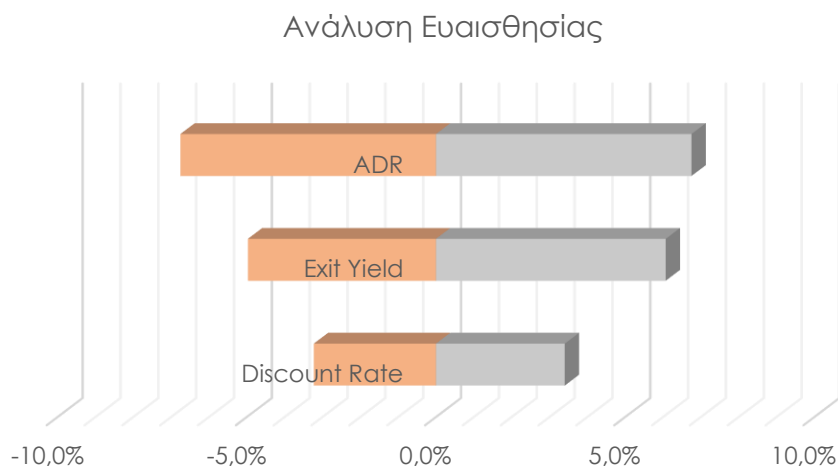
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου	Discount Rate	Exit Yield				
		6,75%	7,13%	7,50%	7,88%	8,25%
	7,90%	1.879.177 €	1.822.187 €	1.770.895 €	1.724.489 €	1.682.301 €
	8,34%	1.847.470 €	1.791.624 €	1.741.363 €	1.695.888 €	1.654.548 €
	8,77%	1.816.595 €	1.761.867 €	1.712.611 €	1.668.046 €	1.627.533 €
	9,21%	1.786.531 €	1.732.893 €	1.684.618 €	1.640.941 €	1.601.235 €
	9,65%	1.757.254 €	1.704.680 €	1.657.364 €	1.614.553 €	1.575.635 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του ADR του ξενοδοχείου.

Αξία Ακινήτου	Discount Rate	ADR				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
	7,90%	1.650.667 €	1.710.781 €	1.770.895 €	1.831.010 €	1.891.124 €
	8,34%	1.623.455 €	1.682.409 €	1.741.363 €	1.800.316 €	1.859.270 €
	8,77%	1.596.970 €	1.654.790 €	1.712.611 €	1.770.431 €	1.828.252 €
	9,21%	1.571.191 €	1.627.904 €	1.684.618 €	1.741.332 €	1.798.045 €
	9,65%	1.546.098 €	1.601.731 €	1.657.364 €	1.712.996 €	1.768.629 €

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



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του ADR του ξενοδοχείου επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αγοραία αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβλητές του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και απόδοσης εξόδου (Exit yield).

## 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 η συνολική Εύλογη Αξία αφορά την γη καθώς στο ακίνητο δεν υφίσταται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης κανένα κτίσμα.

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

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ</b>	<b>ΑΞΙΑ ΓΗΣ</b>	<b>ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>
€ 1.712.610,79	€ 1.712.610,79	-

## ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του NATO.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιαστικής εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

## 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**



**Βασίλειος Πυροβέτισης, REV**  
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,  
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών  
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

**Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ: 210 75 67 587 - FAX: 210 75 67 267  
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

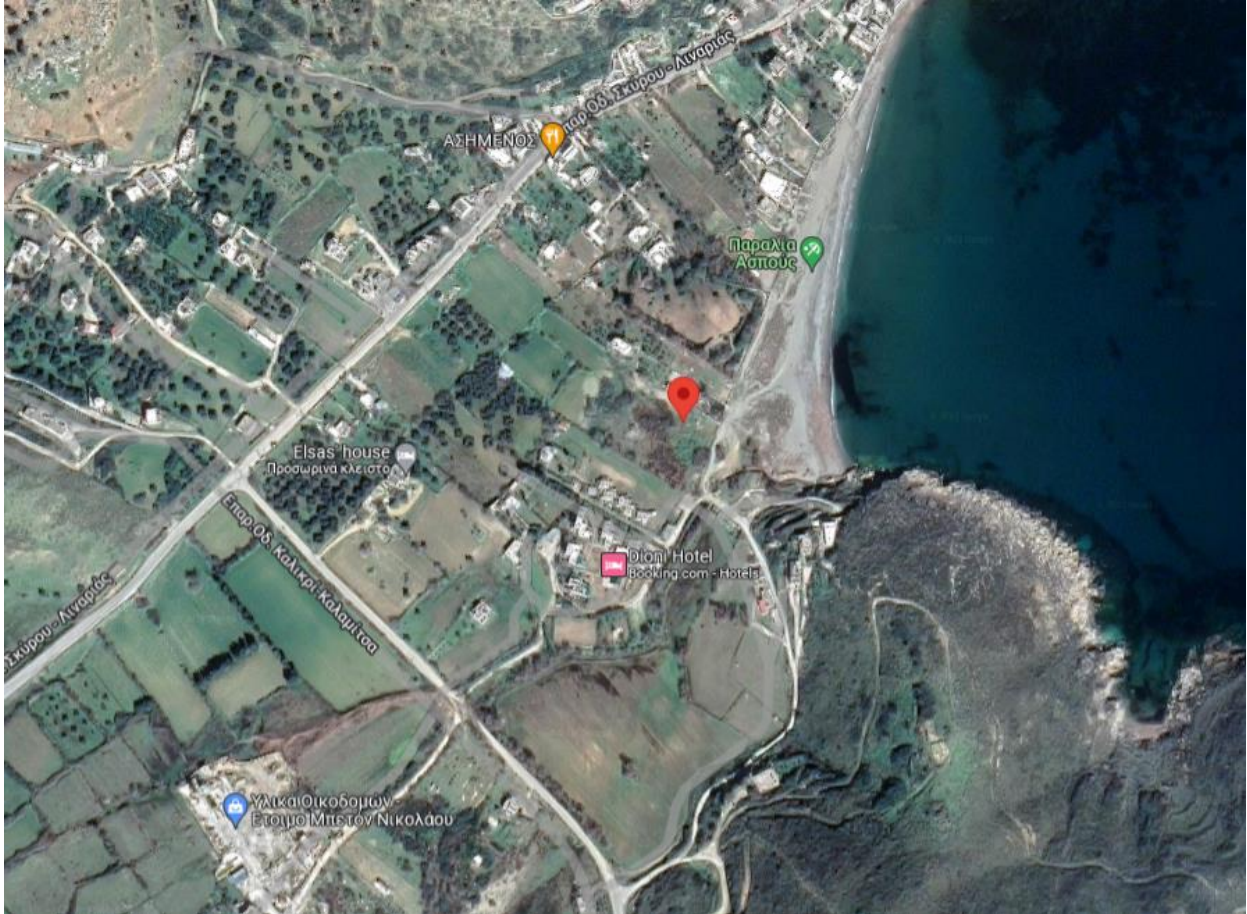
**Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS**  
Γενικός Διευθυντής



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

Απόσπασμα χάρτη  
& Φωτογραφίες Ακινήτου

**Απόσπασμα Χάρτη**



**Συντεταγμένες Google Maps: 38.874945, 24.567336**



Συντεταγμένες Google Maps: 38.874945, 24.567336

**Φωτογραφίες**



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων  
& Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου

**ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ**

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γηπέδων													
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Πολυοδομικά	Αξίες		
							Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Σχήμα		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Μώλος. Το οικόπεδο είναι γωνιακό, με 42μ. πρόσωπο. Ζητούμενη Τιμή 275.000 €. Πηγή: ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΜΑΡΙΖΑ	2.765,00	275.000 €	99 €	-4%	-15%	-10%	-15%	0%	0%	62,27 €	25%	16 €
Μώλος	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1.885τ.μ. Βρίσκεται στην θέση «Μαύρικας» της περιοχής «Μώλος» επί του επαρχιακού δρόμου Σκύρου - Αγία Άννα - Γυρίσματα, συνολικής έκτασης 1885 τ.μ. εκ των οποίων τα 1344 τ.μ. 'άρτια και οικοδομήσιμα εντός του οικισμού και τα 541 τ.μ. εκτός σχεδίου. Ζητούμενη Τιμή 85.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	1.885,00	110.000 €	58 €	-5%	-15%	-5%	-10%	0%	0%	40,46 €	25%	10 €
Αχαρούνες	Οικόπεδο 1600 τ.μ προς πώληση στη Σκύρο / περιοχή Αχερούνες. Μόλις 50 μέτρα από την παραλία. Άρτιο & οικοδομήσιμο. Εντός των ορίων του οικισμού. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ζητούμενη Τιμή 120.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	1.600,00	120.000 €	75 €	-5%	-15%	-5%	-10%	0%	0%	51,84 €	25%	13 €
Σκύρος	Οικόπεδο μπροστά στην παραλία 4.500 τμ προς πώληση στη Σκύρο/ περιοχή Μπασάλες. Ζητούμενη Τιμή 350.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	4.500,00	350.000 €	78 €	-2%	-15%	-5%	-10%	0%	0%	55,40 €	25%	14 €
Σύνολο:											100%	52 €	
<b>Αγοραία Αξία /τμ:</b>												<b>52 €</b>	

**ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ**

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Πολοδομικά	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Σχήμα		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Οικόπεδο 2.150 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός οικισμού, στην περιοχή Μώλος. Το οικόπεδο είναι γωνιακό, με 42μ. πρόσωπο. Ζητούμενη Τιμή 275.000 €. Πηγή: ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΜΑΡΙΖΑ	2.765,00	275.000 €	99 €	-14%	-15%	0%	0%	0%	0%	73 €	25%	18 €
Μώλος	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1.885τ.μ. Βρίσκεται στην θέση «Μαύρικας» της περιοχής «Μώλος» επί του επαρχιακού δρόμου Σκύρου - Αγία Άννα - Γυρίσματα, συνολικής έκτασης 1885 τ.μ. εκ των οποίων τα 1344 τ.μ. άρτια και οικοδομήσιμα εντός του οικισμού και τα 541 τ.μ. εκτός σχεδίου. Ζητούμενη Τιμή 85.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	1.885,00	110.000 €	58 €	-15%	-15%	5%	10%	10%	0%	54 €	25%	13 €
Αχαρούνες	Οικόπεδο 1.600 τ.μ προς πώληση στη Σκύρο / περιοχή Αχερούνες. Μόλις 50 μέτρα από την παραλία. Άρτιο & οικοδομήσιμο. Εντός των ορίων του οικισμού. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ζητούμενη Τιμή 120.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	1.600,00	120.000 €	75 €	-15%	-15%	10%	20%	0%	0%	72 €	25%	18 €
Σκύρος	Οικόπεδο μπροστά στην παραλία 4.500 τμ προς πώληση στη Σκύρο/ περιοχή Μπασάλες. Ζητούμενη Τιμή 350.000 €. Πηγή: IBP Greece & Benelux	4.500,00	350.000 €	78 €	-12%	-15%	0%	5%	0%	0%	61 €	25%	15 €
Σύνολο:											100%	65 €	
<b>Αγοραία Αξία /τμ:</b>												<b>65 €</b>	

**ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ**

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γηπέδων													
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση				Αξίες		
							Πρόσ- βαση	Εμπορικό- τητα	Σχήμα	Πολεοδομικά	Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ασποί	Αγροτεμάχιο 4.049 τμ, εκτός σχεδίου, επίπεδο, οικοδομήσιμο, καλή θέα. Ζητούμενη Τιμή 80.000 €. Πηγή: Epirus - Spiti	4.049,00	80.000 €	20 €	-1%	-20%	0%	0%	0%	0%	16 €	33%	5 €
Ασποί	Αγροτεμάχιο 8.527 τμ, εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, μεγάλο πρόσωπο σε δρόμο, παραθαλάσσιο. Ζητούμενη Τιμή 200.000 €. Πηγή: Bee Iolkos	8.527,00	200.000 €	23 €	3%	-20%	-5%	-20%	0%	0%	15 €	33%	5 €
Αχιλλί	Πωλείται οικόπεδο 5.150 τ.μ., εκτός σχεδίου, οικοδομήσιμο, καλή πρόσοψη, πολύ κοντά στη χώρα και στο λιμάνι. Ζητούμενη Τιμή 115.000 €. Πηγή: Δημητρίου & Συνεργάτες	5.150,00	115.000 €	22 €	0%	-20%	0%	-10%	0%	0%	16 €	33%	5 €
Σύνολο:											100%	15 €	
<b>Αγοραία Αξία /τμ:</b>												<b>15 €</b>	



α/α	Κόστος Ανάπτυξης	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας			Κόστος Μερικό	Κόστος Ολικό
α	Καθαιρέσεις	Κ.Α.						0,00
β	Εκσκαφές	κ.μ.	21.060,00				20	421.200,00
γ	Εργασίες Κατασκευής							16.218.959,60
	Κύριοι Χώροι Κατοικιών	τ.μ	3.420,00	440,00	+420,00	+315,00 =	1.175	4.018.500,00
	Βοηθητικοί χώροι Κατοικιών	τ.μ	0,00	440,00	+210,00	+157,50 =	808	0,00
	Χώροι Δωματίων Ξενοδοχείων	τ.μ	2.300,00	440,00	+577,50	+525,00 =	1.543	3.547.750,00
	Κύριοι Χώροι Ξενοδοχείων	τ.μ	755,00	440,00	+577,50	+420,00 =	1.438	1.085.312,50
	Βοηθητικοί χώροι Ξενοδοχείων	τ.μ	150,00	440,00	+210,00	+157,50 =	808	121.125,00
	Χώροι στάθμευσης / Βοηθητικοί Υπογείων	τ.μ	5.265,00	440,00	+157,50	+105,00 =	703	3.698.662,50
	Ανελκυστήρες	στάσεις	0,00				6.000	0,00
	Περιβάλλον χώρος	τ.μ	26.327,04				115	3.027.609,60
	Κολυμβητική Δεξαμενή	τ.μ	1.200,00				600	720.000,00
	Συνδέσεις δικτύων	Κ.Α.						0,00
	Απρόβλεπτα Κατασκευής		16.640.159,60				10%	1.664.015,96
δ	Μελέτες - Άδειες - Διαχείριση							2.246.421,55
	Μελέτες	%	5,0%					832.007,98
	Άδειες	%	1,5%					249.602,39
	Επίβλεψη Έργου	%	7,0%					1.164.811,17
<b>Συνολικό κόστος Ανάπτυξης</b>								<b>20.550.597,11 €</b>
<i>εξαιρουμένων του ΦΠΑ, της κτήσης γης, εξόδων χρηματοδότησης, φόρων και μάρκετινγκ</i>								

### Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου

#### Περιγραφή Ακινήτου: Έκταση προς αξιοποίηση στη Σκύρο

Συνολικό Κόστος Ανάπτυξης (βάσει business plan):	20.550.597 €	Περίοδος Ανάπτυξης	28 μήνες
Οικονομικά μεγέθη			
Δανεισμός	60,00%		
Επιτόκιο Δανεισμού	5,50%		
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,50%	<b>Επιτόκιο Προεξόφλησης</b>	<b>8,774%</b>

Πωλήσεις			
Κατοικίες	3.605 € /τμ	Αριθμός Δωματίων	60
Ξενοδοχείο ADR	163 €	Ημέρες ανά σεζόν	180
Πληρότητα	75%	EBITDA Margin	37,00%
Πρόσθετα Έσοδα	15%	Exit Yield Ξενοδοχείο	7,50%

Ημερομηνία Εκτίμησης **31/12/2023**

Ακαθάριστη αξία ανάπτυξης						
Έτος	1	2	3	4	5	6
Ημερομηνία Έναρξης	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029
Ημερομηνία Λήξης	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
ΔTK (IMF - Oct. '23)	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%
Τιμή Μονάδας Πώλησης Κατοικιών (/τμ)	3.605 €	3.710 €	3.809 €	3.887 €		
Ποσοστό πωλήσεων			60%	40%		
Πωλήσεις κατοικιών			12.506.917 €	8.508.289 €		
ADR	163 €	168 €	172 €			
Ξενοδοχείο EBITDA			593.635 €	611.700 €	630.510 €	648.920 €
Exit Ξενοδοχείο					8.652.272	
Κόστη Μεταβίβασης	2,00%	→	250.138 €	170.166	173.045	
Έσοδα από Πωλήσεις			12.256.778 €	8.338.123 €	8.479.227 €	
Χρηματοροές	0 €	0 €	12.850.414 €	8.949.823 €	9.109.737 €	
Συνολικά Έσοδα Πωλήσεων				28.760.001 €		
ΚΠΑ Ανάπτυξης	@	8,77%	→	<b>22.360.461 €</b>		

Σενάριο ανάπτυξης (Κόστη)			
Έτος	1	2	3
	20%	40%	40%
Κόστη κατασκευής	4.110.119 €	8.220.239 €	8.220.239 €
Δάνειο	12.330.358 €		
Τόκοι	135.634 €	406.902 €	678.170 €
Συνολικό Κόστος ανάπτυξης	4.245.753 €	8.627.141 €	8.898.409 €

Σενάριο Κατασκευής ΚΠΑ			
Έτος	1	2	3
Συντελεστής Προεξόφλησης	0,9193	0,8452	0,7770
	3.903.280 €	7.291.497 €	6.914.122 €
<b>ΚΠΑ Κόστους Ανάπτυξης:</b>	<b>18.108.898 €</b>		

Επιχειρηματικό όφελος	<b>10,00%</b>	2.236.046 €
<b>Ακαθάριστη Υπολειμματική Αξία</b>		<b>2.015.516,29 €</b>

Κόστη Μεταβίβασης			
Φόρος Μεταβίβασης	3,00%	→	60.465
Μεσιτικό κόστος	2,00%	→	40.310
Συμβολαιογραφικό κόστος	1,13%	→	22.775
Νομικές Αμοιβές	0,50%	→	10.078

<b>Αγοραία Αξία Ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο</b>	<b>1.881.887,56 €</b>
--	-----------------------