

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

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

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

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

www.danos.rs



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Επί της οδού Αγ. Τριάδας, στην Ενορία Αγίας Τριάδας, του Δήμου
Σπετσών, Περιφερειακή Ενότητα Νήσων, Περιφέρεια Αττικής.

Προς:



NOVAL PROPERTY

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	8
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	8
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	9
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	9
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	9
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	12
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	15
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	17
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	17
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	18
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	18
Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	26
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	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 Ag. Triada str., in Aghia Triada settlement, in Municipality of Spetses, Regional Unit of Islands, Region of Attica.

DESCRIPTION

The property is a land plot, containing a depreciated old detached house.

PROPERTY SURFACES

The land plot covers an area of 260.11 sqm.

LOCATION

The property has easy access to the port and the coastal area of Spetses island.

OWNERSHIP

«NOVAL Property»

VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used comparative method and residual method with weighting of 50% for the residual method and 50% for the Comparative method.

MARKET VALUE

€ 319.035,18

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αγ. Τριάδας, στην Ενορία Αγίας Τριάδας, του Δήμου Σπετσών, της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, της Περιφέρειας Αττικής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για οικόπεδο που περιέχει παλιό απαξιωμένο κτίσμα.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 260,11 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο εντοπίζεται σε σημείο με εύκολη πρόσβαση στον κεντρικό λιμένα των Σπετσών και το παραλιακό μέτωπο.

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 50% και 50% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 319.035,18

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 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:

- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων
- Τίτλος Ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. 7351/2022.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα από Απρίλιο 2021, του μηχανικού Ευθυμίου.

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 ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αγ. Τριάδας, Περιφερειακή Ενότητα Νήσων, Περιφέρεια Αττικής, στην ενορία Αγίας τριάδας στον Δήμο Σπετσών.

Οι Σπέτσες είναι ένας δημοφιλής καλοκαιρινός προορισμός και ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες συγκεντρώνει πληθώρα τουριστών και επισκεπτών. Οι μόνιμοι κάτοικοι του νησιού σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011 ανέρχονται σε 3.908.

Ο τουρισμός αποτελεί το σημαντικότερο έσοδο του νησιού καθώς η θέση του σε σχέση με την Αθήνα και την ηπειρωτική Ελλάδα το καθιστούν εύκολα προσβάσιμο. Τα τελευταία χρόνια έχουν εκσυγχρονιστεί σημαντικές τουριστικές μονάδες του νησιού και παράλληλα αρκετοί εύποροι Έλληνες και Ευρωπαίοι αγοράζουν παλαιά και εγκαταλελειμμένα σπίτια τα οποία και ανακαινίζουν με υψηλές προδιαγραφές.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για εξοχικές κατοικίες στο νησί των Σπετσών παραμένει αρκετά υψηλό και τα τελευταία χρόνια υπάρχει σημαντική αύξηση την ανοικοδόμησης του νησιού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ισόγειο παλαιό κτίσμα το οποίο τελεί υπό κατάρρευση, το οποίο σύμφωνα με την τεχνική έκθεση κατασκευάστηκε κατά προσέγγιση το 1890. Το κτίσμα έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 260,11 τμ το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως υφιστάμενο προ του 1978, βάση του ΦΕΚ 740Δ/1981. Οι ισχύοντες όροι δόμησης είναι

ΣΔ= 0,8

ΣΚ= 60%

Ύψος = 6,5 μ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως η παλαιά μονοκατοικία εντός του οικοπέδου είναι πλήρως απαξιωμένη και δεν προσφέρει οικονομοτεχνικά καμία αξία στο ακίνητο.

Συνεπώς, η εκτίμηση θα γίνει για ασκεπές γήπεδο, υπολογίζοντας το κόστος κατεδάφισης.

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 θεωρούμε ότι είναι κενό 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 εννέαμηνο 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 «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 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

Η υπό εκτίμηση κατοικία βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το κέντρο της πόλης των Σπετσών και την Ντάπια.

Οι Σπέτσες είναι ιστορικό νησί του Αργοσαρωνικού κοντά στην Αργολική χερσόνησο, δεξιά της εισόδου του Αργολικού κόλπου. Βρίσκεται σε απόσταση 7 χλμ από την Ερμιονίδα και 110 χλμ από τον Πειραιά. Από το Πόρτο Χέλι αναχωρούν καθημερινά ιπτάμενα δελφίνια και πλοιάρια για τις Σπέτσες. Το νησιωτικό σύμπλεγμα των Σπετσών απαρτίζουν πέντε ακόμη νησίδες: η Σπετσοπούλα, ο Άγιος Ιωάννης και οι δύο γειτονικές νησίδες του, καθώς και το Μικρό Μπούρμπουλο, λίγο πάνω από το βόρειο ακρωτήριο των Σπετσών.

Στην περιοχή πλησίον του ακινήτου, στον οικισμό της Αγίας Τριάδας, το δομημένο περιβάλλον είναι πυκνό και η κύρια χρήση είναι η οικιστική. Ωστόσο, στην ευρύτερη περιοχή παρατηρούνται, αρκετές εμπορικές χρήσεις, όπως καταστήματα τοπικού χαρακτήρα, χώροι εστίασης και ψυχαγωγίας.

Τέλος, στην εγγύς περιοχή του ακινήτου δραστηριοποιούνται αρκετά τουριστικά καταλύματα, καθώς αποτελεί δημοφιλή παραθεριστικό προορισμό τόσο για τους Έλληνες, όσο και για τους επισκέπτες από το εξωτερικό, εν μέρει λόγω της εγγύτητας με μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά και για την παραδοσιακή του αρχιτεκτονική.

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 εκτίμησής 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 50% η κάθε μία.

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 για κατοικίες 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 στη παρούσα εκτίμηση είναι 1% ανά 20 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.
 - **Μέγεθος οικοπέδου:** Τα ακίνητα που έχουν ανεγερθεί σε μεγαλύτερο οικοπέδο θεωρούνται πιο εμπορικά.
- **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 στην εκτίμηση είναι 0,50% ανά έτος παλαιότητας (λαμβάνοντας υπόψη το προσαρμοσμένο έτος κατασκευής, που ενσωματώνει πιθανή ανακαίνιση ή μη του συγκριτικού). Για το υπό εκτίμηση ακίνητο, θεωρείται έτος κατασκευής το 2023 (νεόδμητη κατοικία).

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. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στη παρούσα εκτίμηση είναι 1% ανά 20 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.

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

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> οικοπέδων						
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Σ.Δ.	Επιτρεπόμενη δόμηση	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)		(τμ)	(€)	(€/τμ δομήσιμο)
Σπέτσες, Κοκκινάρι	Οικόπεδο επιφάνειας 313 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο, κοντά σε κεντρική οδό προς Αγίους Πάντες. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 290.000€. Πηγή: A Maniatis & Associates	313	0,50	157	290.000	1.853
Σπέτσες, Κέντρο	Οικόπεδο επιφάνειας 612 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση 200 μ από τη θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 600.000€. Πηγή: Elaia Real Estate	612	0,50	306	600.000	1.961
Σπέτσες, Αγία Μαρίνα	Οικόπεδο επιφάνειας 783 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση 200 μ από τη θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή	783	0,50	392	750.000	1.916

	Πώλησης: 750.000€. Πηγή: K&G Real Estate					
Σπέτσες, κέντρο	Οικόπεδο επιφάνειας 652 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, αμφιθεατρικό, θέα θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 300.000€. Πηγή: Goutos Properties Real Estate Agency	652	0,50	326	590.000	1.810

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 1.435 / δομήσιμο 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. Για να προσδιορίσουμε την Εύλογη αξία του ακινήτου στην παρούσα του κατάσταση, προσθέτουμε στην αξία του αδόμητου οικοπέδου, το κόστος των υλοποιημένων εργασιών που ανέρχονται σε 30.150 € καθώς θεωρούμε ότι το εν λόγω ποσό, προσαυξάνει την αξία του ακινήτου αντίστοιχα.

Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Δόμηση (τμ)	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία
Αδόμητο Οικόπεδο	260,11	208,09	1.435	298.606,28 €
Κόστος υλοποιημένων εργασιών:				30.150,00 €
Αγοραία Αξία Ακινήτου με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων				328.756,28 €

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 328.756,28.**

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 ανάπλαση 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:

$ΣΠ - ΣΚ = ΑΞΙΑΓΗΣ = C_a$

$C_a = C_o (1+i)^n$

Και η παρούσα αξία γης θα είναι :

$C_o = C_a [1 / (1+i)^n]$

Όπου:

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

n = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

C_a = η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου κτιρίου

C_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** για το υπό εκτίμηση ακίνητο θεωρούμε την κατεδάφιση του παλαιού κτίσματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, και την ανέγερση μονοκατοικίας πολυτελούς κατασκευής, που θα αποτελείται από υπόγειους χώρους επιφάνειας 100,00 τμ, ισόγειο επιφάνειας 115,00 τμ, και πρώτο όροφο επιφάνειας 112,00 τμ..

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

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> κατοικιών				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Σπέτσες	Μονοκατοικία 220 τμ, εντός οικοπέδου 1.700 τμ, κατασκευής 2007, ενεργειακή κλάση Β, με θέα στη θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 785.000. Πηγή: Κανακίδης Αναστάσιος	220	785.000	3.568

Σπέτσες, κέντρο	Μονοκατοικία 162 τμ, αποτελούμενη από ισόγειο, πρώτο και δεύτερο όροφο, κατασκευής 2008, σε απόσταση 1 χλμ από το κέντρο των Σπετσών. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 600.000. Πηγή: Thesis Hellas	162	600.000	3.704
Σπέτσες, κέντρο	Μονοκατοικία 130 τμ, κατασκευή 2005, παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, πισίνα, κήπος, εντός συγκροτήματος κατοικιών Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 460.000. Πηγή: Brokerhouse Real Estate	130	460.000	3.538
Σπέτσες, κέντρο	Μονοκατοικία 240 τμ, αποτελούμενη από ημιυπόγειο 100 τμ κύριας χρήσης, ισόγειο 80 τμ και πρώτο όροφο 60 τμ, κατασκευή 2006, ενεργειακή κλάση Δ, εντός οικοπέδου 300 τμ, σε πολύ καλή κατάσταση, με κήπο, σε απόσταση 300 μ από την παραλία του Αγίου Μάμα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 1.100.000. Πηγή: Eranlis	220	1.100.000	5.000

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 **€ 3.875 /τμ**, ενώ για τους χώρους του υπογείου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 80%. Η τιμή μονάδας πώλησης θεωρούμε ότι θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με τη μεταβολή του ΔTK+1%.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών παρατίθεται στο παράρτημα.

Οι βασικοί παράμετροι που υιοθετούμε στην υπολειμματική μέθοδο συνοψίζονται παρακάτω:

- Κόστος κατασκευής χώρων ανωδομής κύριας χρήσης 1.600 €/τμ
- Κόστος κατασκευής υπόγειων χώρων κύριας χρήσης 1.200 €/τμ
- Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου 30.000 €
- Επαγγελματικές αμοιβές 20% (επί του κατασκευαστικού κόστους)
- Απρόβλεπτα 10% (επί του κατασκευαστικού κόστους)

Με βάση τα παραπάνω το συνολικό κόστος της ανακαίνισης και της προσθήκης, συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και των απρόβλεπτων ανέρχεται σε € 667.160, ενώ το διάστημα μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών εκτιμάται σε 12 μήνες. Έως σήμερα, σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε έχουν δαπανηθεί € 30.150 που αντιστοιχούν στο

5,87% του συνολικού κόστους και απομένουν εργασίες ύψους 627.965, που αντιστοιχούν στο 94,13% του συνολικού κόστους.

Όσον αφορά τα οικονομικά μεγέθη υιοθετούνται οι παρακάτω παραδοχές:

- Επιτόκιο Δανεισμού 5,5%
- Κόστος ιδίων κεφαλαίων 15%
- LTV 55%
- Επιτόκιο προεξόφλησης (WACC): 9,110 %

Θεωρούμε ότι η πώληση του 60% της επιφάνειας του ακινήτου θα πραγματοποιηθεί τον 2^ο χρόνο της μελέτης, μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω εργασιών.

Θεωρήθηκαν ακόμη:

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

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στους υπολογισμούς της Υπολειμματικής Μεθόδου στο Παράρτημα, κατασκευή θα ολοκληρωθεί σε 12 μήνες και αμέσως μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής η εκτιμώμενη συνολική αξία του ακινήτου θα ανέρχεται σε **€ 1.236.163,13**, ενώ η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) της ανάπτυξης ανέρχεται σε **€ 1.017.599,14**.

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου (ως έχει) ανέρχεται σε **€ 309.314,07**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 50% για την υπολειμματική μέθοδο και 50% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	328.756 €	50%	164.378 €
Υπολειμματική Μέθοδος	309.314 €	50%	154.657 €
Σύνολο:			319.035 €
Αγοραία Αξία:			319.035,18 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της «NOVAL Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 319.035,18**.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

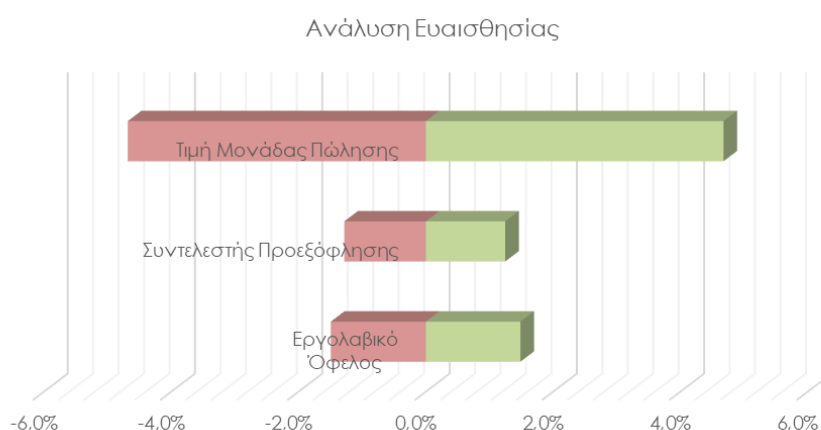
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης (WACC) και του εργολαβικού οφέλους.

Αγοραία Αξία	Συντελεστής Προεξόφλησης					
	8,22%	8,65%	9,11%	9,56%	10,04%	
Εργολαβικό Όφελος	9,00%	327.852 €	325.857 €	323.786 €	321.743 €	319.629 €
	9,50%	325.437 €	323.462 €	321.411 €	319.388 €	317.294 €
	10,00%	323.023 €	321.067 €	319.035 €	317.032 €	314.959 €
	10,50%	320.608 €	318.671 €	316.660 €	314.677 €	312.624 €
	11,00%	318.194 €	316.276 €	314.285 €	312.321 €	310.288 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια της τιμής μονάδας πώλησης οικοπέδου και του εργολαβικού οφέλους

Αγοραία Αξία	Τιμή Μονάδας Πώλησης					
	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	
Εργολαβικό Όφελος	9,00%	308.856 €	316.321 €	323.786 €	331.251 €	338.716 €
	9,50%	306.480 €	313.945 €	321.411 €	328.876 €	336.341 €
	10,00%	304.105 €	311.570 €	319.035 €	326.500 €	333.965 €
	10,50%	301.730 €	309.195 €	316.660 €	324.125 €	331.590 €
	11,00%	299.354 €	306.819 €	314.285 €	321.750 €	329.215 €

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



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές της τιμής μονάδας πώλησης του οικοπέδου επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αγοραία αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβλητές του συντελεστή προεξόφλησης (WACC) και του εργολαβικού οφέλους.

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 το ακίνητο θεωρείται απαξιωμένο τεχνικά και οικονομικά, κι έτσι δεν προσθέτει στην αξία του ακινήτου.

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
€ 319.035,18	€ 319.035,18	-

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 ουσιώδους 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

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: 094448269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

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

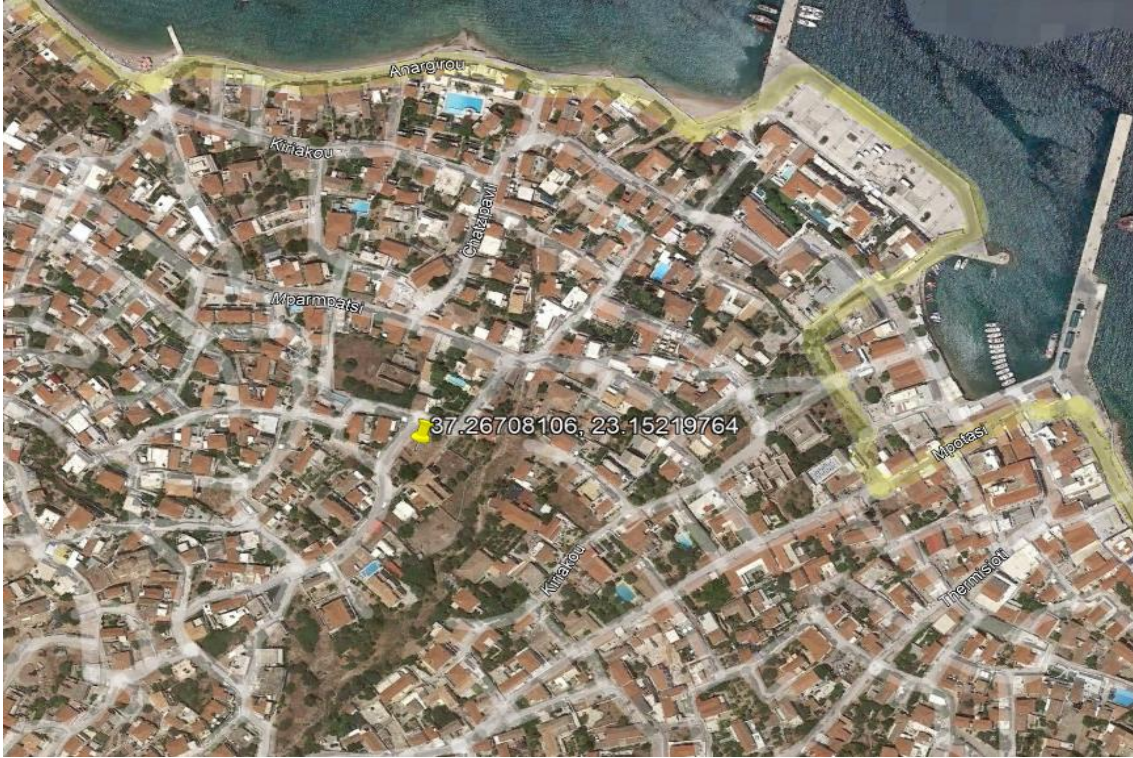
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094448269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Google Maps coordinates: 37.26708106, 23.15219764

Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων & Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Σ.Δ.	Επιτρεπόμενη δόμηση (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ δομήσιμο)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Σχήμα	Αξίες		
									Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα		Ανηγμένη Αξία (€/τμ δομήσιμο)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Σπέτσες, Κοκκινάρι	Οικόπεδο επιφάνειας 313 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο, κοντά σε κεντρική οδό προς Αγίους Πάντες. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 290.000€. Πηγή: A Maniatis & Associates	313	0,50	157	290.000	1.853	-3%	-20%	0%	-10%	0%	1.300	25%	325 €
Σπέτσες, Κέντρο	Οικόπεδο επιφάνειας 612 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση 200 μ από τη θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 600.000€. Πηγή: Eloiá Real Estate	612	0,50	306	600.000	1.961	5%	-20%	0%	-10%	0%	1.481	25%	370 €
Σπέτσες, Αγία Μαρίνα	Οικόπεδο επιφάνειας 783 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, σε απόσταση 200 μ από τη θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 750.000€. Πηγή: K&G Real Estate	783	0,50	392	750.000	1.916	9%	-20%	0%	-10%	0%	1.506	25%	376 €
Σπέτσες, κέντρο	Οικόπεδο επιφάνειας 652 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0.50, άρτιο και οικοδομήσιμο, αμφιθεατρικό, θέα θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: 300.000€. Πηγή: Goutos Properties Real Estate Agency	652	0,50	326	590.000	1.810	6%	-20%	0%	-5%	0%	1.457	25%	364 €
												100%	1.436 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ δομήσιμο:													1.435 €	

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων κατοικιών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Παροχές	Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Σπέτσες	Μονοκατοικία 220 τμ, εντός οικοπέδου 1.700 τμ, κατασκευής 2007, ενεργειακή κλάση Β, με θέα στη θάλασσα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 785.000. Πηγή: Κανακίδης Αναστάσιος	220	785.000	3.568	-4%	-10%	0%	10%	0%	8%	3.660	25%	915 €
Σπέτσες, κέντρο	Μονοκατοικία 162 τμ, αποτελούμενη από ισόγειο, πρώτο και δεύτερο όροφο, κατασκευής 2008, σε απόσταση 1 χλμ από το κέντρο των Σπετσών. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 600.000. Πηγή: Thesis Hellas	162	600.000	3.704	-7%	-10%	0%	10%	0%	8%	3.665	25%	916 €
Σπέτσες, κέντρο	Μονοκατοικία 130 τμ, κατασκευή 2005, παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, πισίνα, κήπος, εντός συγκροτήματος κατοικιών Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 460.000. Πηγή: Brokerhouse Real Estate	130	460.000	3.538	-9%	-10%	0%	10%	0%	9%	3.493	25%	873 €
Σπέτσες, κέντρο	Μονοκατοικία 240 τμ, αποτελούμενη από ημιυπόγειο 100 τμ κύριας χρήσης, ισόγειο 80 τμ και πρώτο όροφο 60 τμ, κατασκευή 2006, ενεργειακή κλάση Δ, εντός οικοπέδου 300 τμ, σε πολύ καλή κατάσταση, με κήπο, σε απόσταση 300 μ από την παραλία του Αγίου Μάμα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης: € 1.100.000. Πηγή: Eranlis	220	1.100.000	5.000	-4%	-10%	0%	0%	0%	9%	4.685	25%	1.171 €
											100%	3.876 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:												3.875 €	

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ	
Περιγραφή Ακινήτου: Αδόμητο οικόπεδο	
	Εμβαδόν γηπέδου = 260,11 τμ
Σενάριο Ανάπτυξης: Κατασκευή διώροφης κατοικίας με υπόγειο	
Αριθμός κτηρίων	1
Εμβαδόν κατασκευής χώρων ανωδομής (τμ)	227,00 τμ 100%
Εμβαδόν κατασκευής χώρων υπογείου (τμ)	100,00 τμ 80%

Κόστη ανάπτυξης			
Κατασκευή χώρων κύριας χρήσης ανωδομής	1.600 €/τμ	→	363.200 €
Κατασκευή χώρων κύριας χρήσης υπογείου	1.200 €/τμ	→	120.000 €
Περιβάλλον χώρος		→	30.000 €
Σύνολο			513.200 €
Soft Costs			
Απρόβλεπτα	10,00%	→	51.320
Επαγγελματικές Αμοιβές	20,00%	→	102.640
Οικονομικά μεγέθη			
		Περίοδος Κατασκευής	12 μήνες
Δανεισμός	55,00%		
Επιτόκιο δανεισμού	5,50%		
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,00%	Επιτόκιο Προεξόφλησης	9,110%

Ημερομηνία Εκτίμησης **31/12/2023**

Ακαθάριστη αξία ανάπτυξης			
Έτος	1	2	3
Ημερομηνία Έναρξης	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026
Ημερομηνία Λήξης	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
ΔTK (IMF - Oct. '23)	2,912%	2,679%	2,043%

Ποσοστό Πωλήσεων		100%	0%
Κατοικίες	3.875	4.027	4.175
Αξία Μεταπώλησης ανάπτυξη 1		1.236.163 €	0
Έξοδα Μεταβίβασης	2,00%	24.723 €	- €
Χρηματοροές	0 €	1.211.440 €	0 €
Συνολικά Έσοδα από πωλήσεις:		1.236.163,13 €	
ΚΠΑ Ανάπτυξης:		1.017.599,14 €	

Σενάριο Ανάπτυξης (κόστη)		
Έτος	1	2
	65%	35%
Κόστη κατασκευής	333.580 €	179.620 €
Εκτελεσθέντα έργα	30.150 €	
Υπολειπόμενα έργα	303.430 €	179.620 €
	59%	35%
Απρόβλεπτα	30.343 €	17.962 €
Επαγγελματικές αμοιβές	60.686 €	35.924 €
	394.459 €	233.506 €
Δάνειο	345.381 €	
Τόκοι Κεφαλαίου	11.932 €	18.996 €
Συνολικό κόστος ανάπτυξη	406.391 €	252.502 €

Σενάριο κατασκευής ΚΠΑ		
Έτος	1	2
Συντελεστής προεξόφληστ	0,9165	0,8400
	372.462 €	212.099 €
ΚΠΑ Κόστους Ανάπτυξης:	584.561 €	

Επιχειρηματικό όφελος	10,00%	101.760 €
Μεικτή Υπολειμματική Αξία		331.278 €

Κόστη μεταβίβασης			
Φόρος μεταβίβασης	3,00%	→	9.938
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	→	6.626
Συμβολαιογραφικά έξοδα	1,13%	→	3.743
Έξοδα Παράστασης Δικηγ	0,50%	→	1.656

Αγοραία Αξία Ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο	309.314,07 €
--	---------------------