

Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου						
PID	AB8782		Αγοραία Αξία	€ 35,000	Ημερομηνία Εκτίμησης	03/02/2025

Κωδικοί ακινήτου / Στοιχεία Αυτοψίας		
Dev ID	Είδος Εκτίμησης	Desktop
Group ID	Ημερομηνία Αυτοψίας	
Building ID	Κατηγορία Ακινήτου	Οικιστικά
Χαρτοφυλάκιο	Είδος Ακινήτου	Διαμέρισμα
Borrower ID	Κενό χρήσης	Άγνωστο
Contract ID	Ποσοστό Αποπεράτωσης	100%
ΚΑΕΚ	Κατάσταση Κτηρίου	Μέτρια
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος	Επιφάνεια Οικοπέδου (μ²)

Περιγραφή Ακινήτου
Το εκτιμώμενο ακίνητο αφορά διαμέρισμα επιφάνειας 49.9 τετραγωνικών μέτρων υπογείου, κατασκευής του 1962

Περιγραφή Τοποθεσίας

Η περιοχή γύρω από το ακίνητο βρίσκεται στον δήμο Αθηναίων, στη γειτονία Κυψέλη - Άγιος Γεώργιος (ή Αριστοτέλους). Είναι κοντά σε τουριστικά αξιοθέατα όπως η Πλατεία Βικτωρίας, η Πλατεία Αγίου Γεωργίου, το Ελληνικό Μουσείο Αυτοκινήτων, η Δημοτική Αγορά Κυψέλης και το Άγαλμα της Αθηνάς. Υπάρχουν λίγοι πράσινοι χώροι κοντά, με τον πλησιέστερο να απέχει 500 μέτρα. Το ακίνητο βρίσκεται κοντά στους δρόμους Αχαρνών, Αγίου Μελετίου, 3ης Σεπτεμβρίου, Κοδριγκτώνος και Πατησίων. Υπάρχουν 6 σχολεία και 12 σουπερ μάρκετ κοντά. Το ακίνητο απέχει περίπου 700 μέτρα από τον πλησιέστερο σταθμό μετρό Βικτώρια και περιβάλλεται από πολλές στάσεις λεωφορείων, γεγονός που υποδηλώνει εξαιρετική συνδεσιμότητα με λεωφορεία. Απέχει 1200 μέτρα από τον σιδηροδρομικό σταθμό Αθήνας, 9,6 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά και 20,5 χλμ. από το αεροδρόμιο Αθηνών "Ελευθέριος Βενιζέλος". Η πλησιέστερη ακτή απέχει 7,5 χλμ.

Εξωτερική Φωτογραφία / Street View για Desktop

Ημερομηνία Εκτίμησης	03/02/2025
----------------------	------------

Χάρτης

Δορυφορική Λήψη

Υπολειμματική Μέθοδος				
Σενάριο Ανάπτυξης	Περίοδος Ανέγερσης	0.0 έτη	Περίοδος Πώλησης	0.0 έτη
Ακαθάριστη Αξία Αποπερατωμένης Κατασκευής	Ανωδομή	0 μ²	0.0 / μ²	€ 0
	Υπόγειο	0 μ²	0.0 / μ²	€ 0
	Σύνολο	0 μ²		€ 0
Κόστος Κατασκευής	Ανωδομή	0 μ²	0.0 / μ²	€ 0
	Υπόγειο	0 μ²	0.0 / μ²	€ 0
	Σύνολο	0 μ²		€ 0
Άλλα Κόστη	Χρηματοδότηση Ανέγερσης	LTV @ 0.00%	rate @ 0.0%	
	Τέλη / Επιφυλάξεις / Ασφάλεια κ.α.		0.0%	€ 0
	Αμοιβή Μεσιτών @ (Ακαθ. Αξίας Αποπ/νης Κατασκευής)		0.0%	€ 0
	Κέρδος Ανάπτυξης @ (Ακαθ. Αξίας Αποπ/νης Κατασκευής)		0.0%	€ 0
	Σύνολο			€ 0
	Υπολειμματική Αξία (συμπεριλαμβ/νων Κόστους Αγοράς Οικοπέδου και Τόκων)			€ 0
Κόστος Αγοράς Οικοπέδου & Τόκοι	Μεστική Αμοιβή (επί της τιμής κτήσης)		0.0%	€ 0
	Φόρος Μεταβίβασης (επί της αξίας απόκτησης)		0.0%	€ 0
	Νομικά Έξοδα, Συμβολαιογράφος & Μητρώο		0.0%	€ 0
	Χρηματοδότηση Κτήσης Γης	LTV @ 0.00%	rate @ 0.0%	€ 0
	Σύνολο			€ 0
	Υπολειμματική Αξία			€ 0

Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών							
Σε Λειτουργία		Ημέρες Λειτουργίας		Μέση Τιμή Δωματίου		Απόδοση Εξόδου	
Κατηγορία Ξενοδοχείου		Μέση Ετήσια Πληρότητα		Μέσος ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης		Συντελεστής Απόδοσης	
Αριθμός Δωματίων							
% , on Rev.		Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	
Έσοδα Δωματίων		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
F&B	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Άλλο	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Συνολικά Έσοδα		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
CapEx	lumpsum	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Συντήρηση	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
F&B	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Διοίκηση	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Διαχείριση	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Ασφάλιση	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Άλλο	0%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Συνολικά Κόστη		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
EBITDA		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Καθαρή Παρούσα Αξία		€ 0					
ΚΠΑ (€/δωμάτιο)		€ 0					
GOP, % Συνολικού Εισοδήματος							

Παραδοχές Εκτίμησης				
---------------------	--	--	--	--

Εκτιμητικά Πρότυπα

Ο εκτιμητής εφόρμωσε τα Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), τα οποία είναι πλήρως συμβατά και ενσωματώνουν τα Διεθνή Αναγνωρισμένα Πρότυπα Εκτιμήσεων – International Valuation Standards – IVS.

Βάση εκτίμησης

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από το RICS (RICS Valuation – Global Standards), σύμφωνα με τα οποία: «Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεως σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εξαρτάται από την κρίση του εκτιμητή. Για λόγους πληρότητας της παρούσας Τελικής Έκθεσης, στη συνέχεια παρατίθενται οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων:

Συγκριτική Μέθοδος

Η Συγκριτική Μέθοδος (Sales Comparison Approach - Market Approach) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ακίνητα για τα οποία υφίσταται οργανωμένη αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραστικών συγκρίσιμων παγίων. Η Συγκριτική Μέθοδος, βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός ακινήτου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.

Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου

Η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου (Income Capitalization Approach) ή η Μέθοδος του Εισοδήματος ή του Εσόδου, όπως αλλιώς αναφέρονται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην εκτίμηση επιχειρήσεων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Για την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου, με βάση τη διεθνή πρακτική, οι πηγές προσόδου διαπιστώνονται από την ανάλυση των ετημέριους εκμεταλλεύσεων που πραγματοποιούνται στην επιχείρηση (Cash Generating Units-CU’s) και την διαπίστωση των Καθαρών Εσόδων που προκύπτουν από τα ετημέριους κέντρα προσόδου / κόστους.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου, προκειμένου να διαπιστωθούν οι καθαρές ταμειακές ροές των επιμέριους εκμεταλλεύσεων, εντοπίζονται και κεφαλαιοποιούνται, για κάθε μία από αυτές, αφενός μεν τα έσοδα που εισέρουν στην εκμετάλλευση καθ’ όλη την διάρκεια ισχύος των δικαιωμάτων ή λειτουργίας της επιχείρησης (κεφαλαιοποίηση εσόδων), αφετέρου δε, οι διοικητικές και λειτουργικές δαπάνες, όπως και τα έξοδα συντήρησης ή / και ανακαταστάσεων των παγίων που θα ανακλυθούν στη διάρκεια ισχύος του δικαιώματος ή λειτουργίας της επιχείρησης (κεφαλαιοποίηση δαπανών).

Η διαφορά μεταξύ των δύο αποτελεί την Καθαρή Κεφαλαιοποιημένη Πρόσοδο (θετική ή αρνητική), η οποία στην συνέχεια, με την εφαρμογή ειδικών τεχνικών, όπως των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) προσοδίδει την Τρέχουσα Αξία του περιουσιακού στοιχείου, της επιχείρησης ή του δικαιώματος. Η Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου εφαρμόζεται επιπλέον και για την διαπίστωση της αξίας ακινήτων, κυρίως εμπορικών ή δυνάμενων να μισθωθούν, όπου ως εκμετάλλευση θεωρείται η δυναμική μίσθωση του ακινήτου και της προσόδου που δύναται να επιτευχθεί από την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων.

Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Με την υπολειμματική μέθοδο μπορεί να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανάπλαση και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης. 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 επιτρέπει να νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξη της εκάστοτε περιοχής

Η μέθοδος είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη και μικρές αλλαγές στην επιλογή των παραδοχών εκ μέρους του εκτιμητή μπορούν να διαφοροποιήσουν κατά πολύ το αποτέλεσμα αυτής. Τα βασικά στάδια εφαρμογής της μεθόδου συνοπτικά είναι τα εξής: Επιλογή σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, Υπολογισμός των συνολικών εσόδων από την πώληση του ακινήτου, Υπολογισμός του συνολικού κόστους ανάπτυξης, Υπολογισμός κέρδους του επενδυτή, Υπολογισμός της εναπομένουσας αξίας του εκτιμώμενου, Υπολογισμός της σημερινής αξίας (παρούσα αξία)

Πηγή πληροφοριών

Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

Υπενθυμίζεται ότι στο αντικείμενο του έργου του εκτιμητή, δεν περιλαμβάνονταν ο πάσης φύσης και μορφής νομικός ή τεχνικός έλεγχος των εκτιμηθέντων ιδιοκτησιών. Ως εκ τούτου κατά την υλοποίηση του παρόντος έργου, ο εκτιμητής θεωρείται κατά παραδοχή ότι όλα τα στοιχεία τα οποία του χορηγήθηκαν από τον «Πελάτη» και τους συμβούλους του είναι ακριβή και αληθή.

Γενικές Παραδοχές

- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας της δεδομένη χρονική στιγμή.
- Στην περίπτωση της εκτίμησης χωρίς αυτοψία, θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι τυπικής ποιότητας κατασκευής, βρίσκεται σε καλή κατάσταση και συντηρείται επαρκώς
- Στην περίπτωση της εξωτερικής αυτοψίας, θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι τυπικής ποιότητας κατασκευής, και βρίσκεται στο εσωτερικό του σε κατάσταση αντίστοιχη με αυτή που αποκομίσαμε από την εξωτερική αυτοψία
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεων και όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν ορθά και δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί κλπ), εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν άμεσα από τα στοιχεία.
- Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις του ακινήτου δύναται να τακτοποιηθούν με υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και να μεταβιβαστούν.
- Στην περίπτωση ύπαρξης αυθαιρεσών που δεν έχουν τακτοποιηθεί είτε υπάρχει υπολειπόμενο πρόστιμο, το σχετικό κόστος αφαιρείται από την αξία του ακινήτου.
- Στην αξία του ακινήτου που υπολογίζεται δεν περιλαμβάνεται αξία από τυχόν μηχανολογικό ή άλλο κινητό εξοπλισμό.
- Όλες οι άδειες λειτουργίας που τυχόν απαιτούνται για το ακίνητο θεωρούμε ότι βρίσκονται σε ισχύ.
- Δεν έχει ληφθεί υπόψη ότι εκκρεμεί εισφορά σε χρήμα για τα ακίνητα, διότι δεν γνωρίζουμε ποιο είναι το ύψος της εισφοράς και εάν έχει ήδη εφορληθεί.
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξονίωση της με οποιοδήποτε τρόπο. / Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο

Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιοδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.

Ευθύνη προς Τρίτους

Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκρισή μας. Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και συντάσσεται για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται ρητά στην εντολή ανάθεσης.