



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΔΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

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

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

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

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

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

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

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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

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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	17
5.0 SWOT Analysis	25
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	26
7.0 Εκτίμηση Αξίας	27
Δηλώσεις	64
Παράρτημα	65
Φωτογραφίες	66
Παραδοχές Εκτίμησης	69
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	70
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	74
Πηγές Πληροφοριών	75

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αυτοτελές κτίριο γραφείων (Κτίριο Butterfly)
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Αποστολοπούλου 26 Χαλάνδρι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 12ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	12.521.429,25€ (Δώδεκα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Είκοσι Εννέα € και Είκοσι Πέντε λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

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

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

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

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

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

Πολιτική Παραπόνων και Επανόρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 06 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές νεόδμητο επαγγελματικό κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 10.144,48τμ. κατασκευής 2019 που βρίσκεται επί της οδού Αποστολοπούλου αρ.26, στο Δήμο Χαλανδρίου, επί οικοπέδου επιφάνειας 3.263,83τμ.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα πλήρους κυριότητας (100%).

Τύπος Ακινήτου

Σχεδόν στο σύνολο του εκμισθωμένο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς⁽¹⁾ ορίζεται ως:

‘Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. ⁽¹⁾ IFRS 13 Fair Value Measurement

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

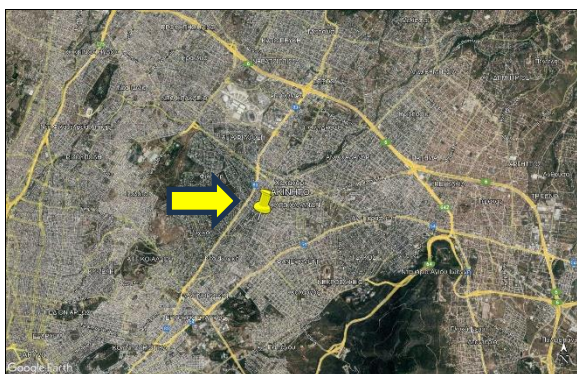
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

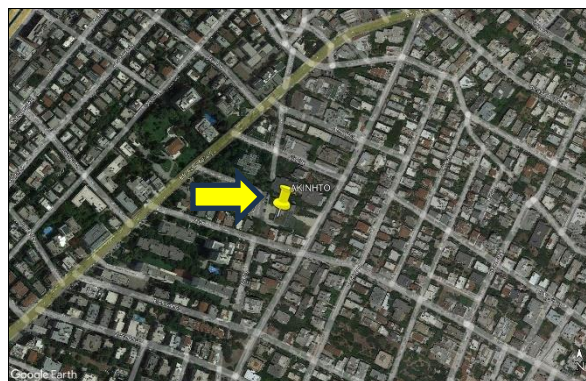
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 0'46.71"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°47'22.75"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Χαλανδρίου Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της οδού Ιωάννου Αποστολοπούλου στον αρ. 26, στο ΟΤ.628 στο Κάτω Χαλάνδρι.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το Ο.Τ. πέραν της οδού Ι. Αποστολοπούλου, περικλείεται από τις οδούς Χίου και Λέσβου. Το εκτιμώμενο απέχει 150μ Ανατολικά της Εθν. Αντιστάσεως, 500μ Νοτιοανατολικά της Λ. Κηφισίας, και 1,5χλμ Νοτιοδυτικά του εμπορικού κέντρου Χαλανδρίου.

(+)
Prime τοποθεσία
Επώνυμοι χρήστες
Καλό φυσικό περιβάλλον

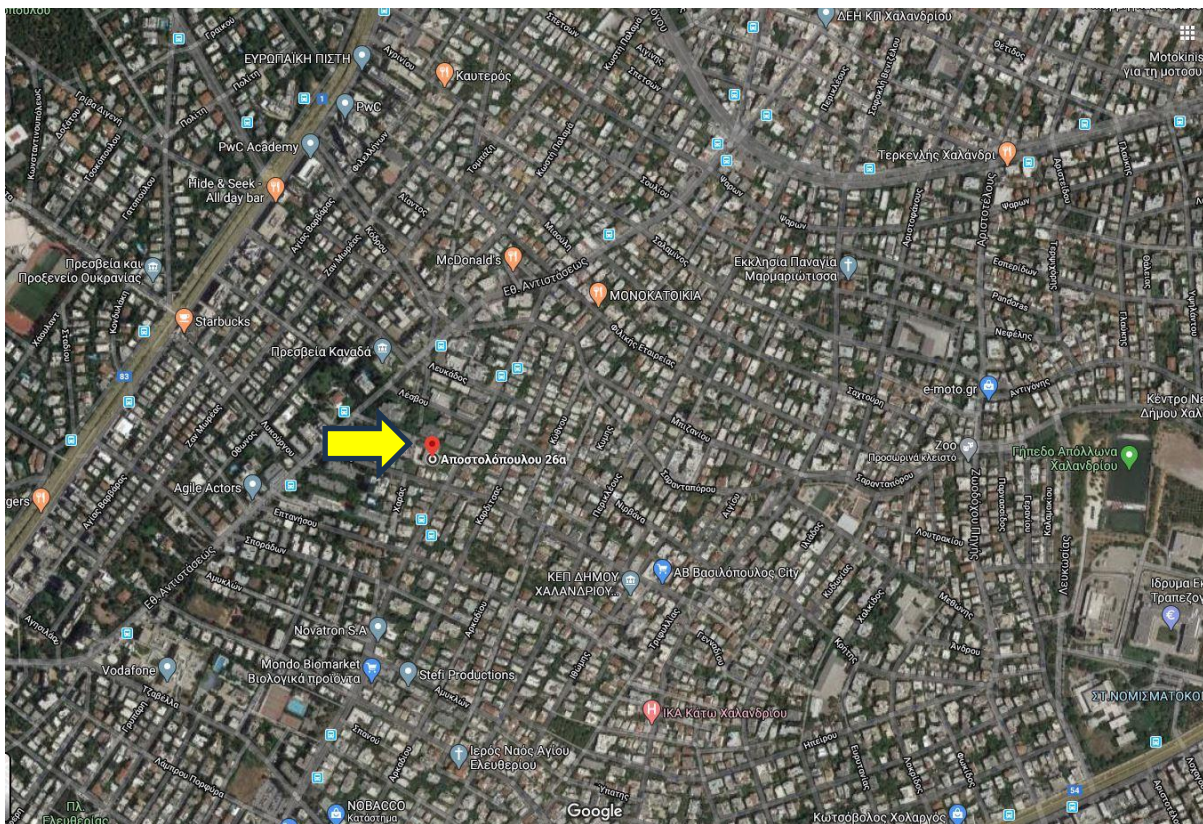
(-)
Οικιστικού χαρακτήρα θέση
Σχετικά χαμηλού προφίλ οδός
Δυσκολία στάθμευσης
Απουσία πρόσβασης με Μετρό/ΗΣΑΠ

Ευρύτερη Περιοχή: Το Χαλάνδρι χαρακτηρίζεται ως τυπικό, μέσων και υψηλότερων εισοδημάτων, πυκνοδομημένο προάστιο της Βόρειας Αθήνας με καλό φυσικό περιβάλλον λόγω ύπαρξης χώρων πρασίνου και μεικτών χρήσεων γης. Η Λ. Κηφισίας αποτελεί την πρωτεύουσα και υψηλότερου εμπορικού και επαγγελματικού προφίλ οδική αρτηρία που το διατρέχει. Η ευρύτερη περιοχή καταγράφει κατά βάση οικιστικές χρήσεις οι οποίες εντοπίζονται ως επί το πλείστον σε διπλοκατοικίες και πολυκατοικίες μέσης και νεότερης ηλικίας κατασκευής. Οι επαγγελματικές/ εμπορικές χρήσεις και οι σημαντικότεροι/επώνυμοι χρήστες εντοπίζονται πρωτίστως κατά μήκος της Λ. Κηφισίας και δευτερευόντως επί των λοιπών βασικών οδικών αξόνων (Εθν. Αντιστάσεως, Λ. Πεντέλης, Δούκισσας Πλακεντίας, Κων/νου Παλαιολόγου). Το κτιριακό απόθεμα από άποψης ηλικίας καλύπτει ένα πολύ μεγάλο εύρος υποδηλώνοντας τον σταθερό ρυθμό ανάπτυξης των τελευταίων δεκαετιών, αφού καταγράφονται από μονοκατοικίες/διπλοκατοικίες κατασκευής δεκαετίας 1960, έως σύγχρονων προδιαγραφών νεόδμητα κτίρια επαγγελματικών χρήσεων γραφείων πολλαπλά από τα οποία είναι βιοκλιματικού σχεδιασμού. Τα αδόμετα οικοπέδα πια στην περιοχή είναι λίγα και μικρά σε επιφάνεια. Πρέπει να σημειωθεί ότι ευρύτερα στην περιοχή καταγράφεται έντονο πρόβλημα στάθμευσης και κυκλοφοριακής συμφόρησης κατά τις ώρες αιχμής.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Αποστολοπούλου αποτελεί εσωτερική τοπική οδό με οικιστικά χαρακτηριστικά, που συνδέει το Κάτω Χαλάνδρι με το Νέο Ψυχικό. Κατά μήκος της φιλοξενούνται κατά κύριο λόγο οικιστικές χρήσεις με πολυκατοικίες, μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες μέσης ηλικίας κατασκευής (15-35 ετών).

Οι σημαντικότεροι χρήστες πλησίον του εκτιμώμενου είναι τα γραφεία των PwC, GSK και Ευρωπαϊκή Πίστη που εντοπίζονται κατά μήκος της Λ. Κηφισίας, των Vodafone, Philipps και Hewlett Packard, καθώς και το συγκρότημα γραφείων σας στην Εθνικής Αντιστάσεως. Επίσης το διαγνωστικό κέντρο 'Ιατρόπολις' η Πρεσβεία του Καναδά και η Πρεσβεία της Ιαπωνίας.

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

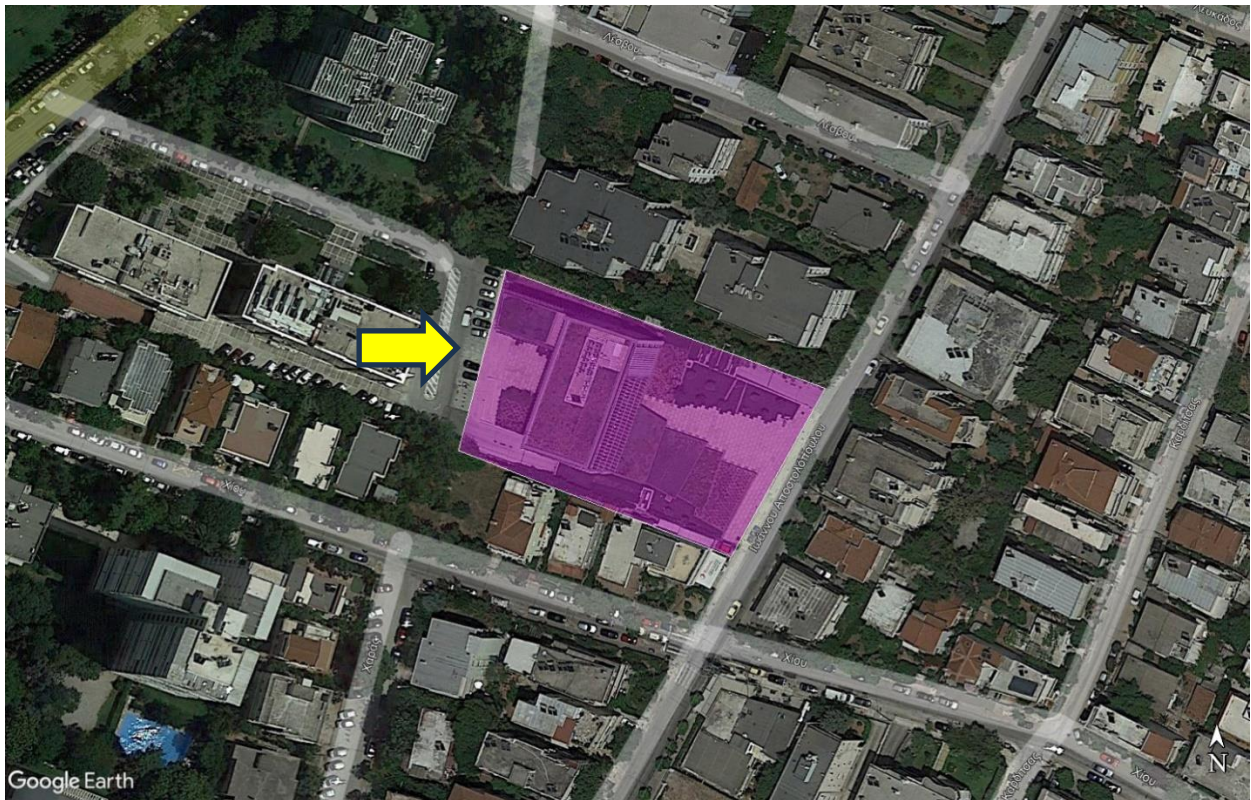


Πρόσβαση: Η πρόσβαση στη θέση του ακινήτου με Ι.Χ. είναι εύκολη μέσω της Εθνικής Αντιστάσεως και εν συνεχεία της Αποστολοπούλου. Από πλευράς Μ.Μ.Μ καταγράφηκαν στάσεις αστικής συγκοινωνίας επί της Αποστολοπούλου. Η περιοχή δεν εξυπηρετείται από κοντινό σταθμό μετρό.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον, παρόλο τον αστικό χαρακτήρα που διαθέτει, χαρακτηρίζεται ως αναβαθμισμένο καθώς ωφελείται από την μικρή κάλυψη των οικοπέδων και τις χρήσεις γης της περιοχής.

Μελλοντικά Έργα: Από τη σχετική έρευνα αγοράς δεν καταγράφηκε κάποιο μεγάλο δημόσιο ή ιδιωτικό έργο να έχει προγραμματιστεί στην ευρύτερη περιοχή που θα μπορούσε να επηρεάσει την εικόνα της κτηματαγοράς στο άμεσο μέλλον.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο γραφείων με ισόγειο κατάστημα αποτελούμενο από πέντε επίπεδα ανωδομής (ισόγειο, Α-Δ όροφοι) και τέσσερα υπόγεια υπό την επωνυμία "Κτίριο Butterfly". Είναι συνοδικής GBA επιφάνειας 10.144,48τμ, εκ των οποίων η ανωδομή είναι 3.085,00τμ και τα υπόγεια 7.059,48τμ. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 051470858005/00/00.

Το κτίριο σε αρχική φάση μέχρι και το στάδιο των σκελετών ανεγέρθηκε με βάση την υπ' αριθμόν 1973/1993 άδεια οικοδομής. Στη συνέχεια εκδόθηκαν αναθεωρήσεις της αδείας για παράταση ισχύος, κατεδαφίσεις τμημάτων και επεκτάσεις. Η ολοκλήρωση της κατασκευής έγινε το 2019.

Είναι υψηλών προδιαγραφών ακίνητο με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED επιπέδου Gold, αλλά χαμηλής προβολής. Τον Ιούνιο του 2022, απέκτησε και την πιστοποίηση WiredScore στο επίπεδο Silver αποτελώντας το πρώτο κτίριο στην Ελλάδα το οποίο διακρίνεται με τη διεθνώς αναγνωρισμένη πιστοποίηση WiredScore που αφορά σε συστήματα ψηφιακής τεχνολογίας ακινήτων, υφιστάμενες υποδομές και αξιοποίηση τεχνολογιών αιχμής με σκοπό την ολοκληρωμένη ψηφιακή συνδεσιμότητά τους.

Το κτίριο έχει λάβει και τιμητική διάκριση καθώς τον Σεπτέμβριο του 2020 απέσπασε το Silver βραβείο στην κατηγορία "Best Renovation Office" στο πλαίσιο των Commercial Property Awards που αναδεικνύουν τα πιο καινοτόμα έργα στη δόμηση κτιρίων με εμπορική χρησιμότητα.

- (+)
- Αυτοτελές κτίριο
- Πιστοποίηση LEED επιπέδου Gold
- Πιστοποίηση WiredScore επιπέδου Silver
- Τιμητική διάκριση
- Εκμισθωμένο σχεδόν στο σύνολό του
- Υψηλών προδιαγραφών και παροχών (parking, αποθήκες)
- Υπαρξη θέσεων στάθμευσης στον ακάηλυπο
- Νεόδμητη κατασκευή
- Πολυτελές
- (-)
- Μεγάλες επιφάνειες επί μέρους ιδιοκτησιών
- Έλλειψη προβολής σε κεντρικό άξονα
- Μεγάλη αναλογία υπογείων στο σύνολο της επιφάνειας

Αναπτύσσεται σε διάταξη "Γ" έχει καθαρές γραμμές με έντονο πράσινο χαρακτήρα και βιοκλιματικά στοιχεία. Αποτελεί μία σύνθεση από παλαιά και νέα τμήματα τα οποία αποδίδουν ένα ενιαίο σύνολο με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Ενδεικτικό του βιοκλιματικού του σχεδιασμού είναι η κάλυψη όλων των δωματίων κάθε επιπέδου της ανωδομής από φύτευση.

Το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3157751. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε καθώς και από το προσκομισθέν Διάγραμμα δόμησης της τελευταίας αναθεώρησης ημερομηνίας Οκτωβρίου 2018. Οι επιφάνειες προκύπτουν από σχετική δική σας ενημέρωση και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)		
1973/19 93 & Αναθεω- ρήσεις	2019	ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (ΕΚΤΟΣ ΣΔ)		5.070,48		
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ					
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ					
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ					
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ		799,24		
		Α ΟΡΟΦΟΣ					
		Β ΟΡΟΦΟΣ					
		Γ ΟΡΟΦΟΣ					
		Δ ΟΡΟΦΟΣ					
		ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΑ					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ			17,81	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ			17,81	
		ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.			24,00	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.			36,00	
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		48,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ			12,64	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 6 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			72,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 28 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			336,00	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			36,00	
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			414,43	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		40,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 18 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			216,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			108,00	
		Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			414,43	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 11 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANA-GEMENT LTD		132,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ			23,00	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			36,00	
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			359,56	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANA-GEMENT LTD		24,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ			24,00	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)			24,00	
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			206,26	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ARCADIAN SYSTEMS Μ.Ε.Π.Ε		83,93	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΓΕΟΝΑΣ Γ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ		21,00	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΑΦΕ)			82,61	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 35 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ANSYS HELLAS Μ.Α.Ε.		420,00	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ			27,00	
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			555,71	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	CHEVRON ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΕΛΛ		17,81	
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 12 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	144,00					
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	252,76					
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ΛΟΥΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ		12,00			
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ		36,00			

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 4.179,14

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: 10.144,48

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: 3.085,00

Χωροθετείται εντός οικοπέδου επιφάνειας 3.263,83τμ., επίπεδου και σχεδόν παραλληλόγραμμου σχήματος. Το οικόπεδο καταγράφει πρόσωπο 44,03μ Ανατολικά στην οδό Ι. Αποστολοπούλου ενώ επί της δυτικής πλευράς έχει πρόσωπο βάσει του Ρ.Σ. με την μη διανοιγμένη οδό Αδριανείου επί πλευράς μήκους 47,19μ και πέραν αυτής με το ακίνητο ιδιοκτησίας σας επί της οδού Εθν. Αντιστάσεως. Επί των υπολοίπων σημείων του ορίζοντα συνορεύει με έτερες ιδιοκτησίες.

Επί της δυτικής πλευράς, λόγω της μη διανοιγμένης οδού Αδριανείου το όριο μεταξύ των ιδιοκτησιών δεν είναι υλοποιημένο με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί ένας κοινός περιβάλλοντα χώρος διαμορφωμένος έτσι ώστε να επιτρέπει τη "διαμπερή" πρόσβαση στο ακίνητο.

Πιο συγκεκριμένα, η κύρια είσοδος στο κτίριο, για πεζούς και οχήματα (μέσω ράμπας εισόδου-εξόδου), είναι τυπικά από την οδό Αποστολοπούλου. Στην υφιστάμενη όμως κατάσταση, η είσοδος επιτυγχάνεται και από την οδό Εθν. Αντιστάσεως για τα μεν οχήματα μέσω ράμπας εισόδου-εξόδου στη νότια πλευρά του περιβάλλοντα χώρου για τους μεν πεζούς απευθείας από τον κοινό περιβάλλοντα χώρο.

Το ισόγειο του κτιρίου περιλαμβάνει τον χώρο εισόδου-υποδοχής (lobby), γραφειακούς χώρους και το κατάστημα (καφετέρια) που χωροθετείται στη βορειοδυτική πλευρά του ισόγειου με κεντρική είσοδο από τον κοινό περιβάλλοντα χώρο και δευτερεύουσα είσοδο από το lobby.

Τα υπόλοιπα τέσσερα επίπεδα της ανωδομής περιλαμβάνουν αποκλειστικά γραφειακούς χώρους οι οποίοι λειτουργούν στην πράξη ως οροφωγραφεία.

Τα τέσσερα επίπεδα των υπογείων περιλαμβάνουν συνολικά 138 διαγραμμισμένες θέσεις στάθμευσης, αποθήκες, λοιπούς βοηθητικούς χώρους (μετασχηματιστές, υδροστάσιο, συστήματα πυρόσβεσης, λοιπές Η/Μ εγκαταστάσεις) και κοινοχρήστους χώρους (ράμπες/διάδρομοι κυκλοφορίας κ.α).

Στο Α υπόγειο, εκτός των θέσεων στάθμευσης των οχημάτων, έχουν προβλεφθεί περίπου 15 θέσεις για ποδήλατα καθώς επίσης και χώρος wc με ντουζιέρες για αποκλειστική χρήση του ποδηλάτη.

Η κατακόρυφη σύνδεση των όρων των επιπέδων μεταξύ τους επιτυγχάνεται με δύο ανελκυστήρες και μία κλίμακα. Το κτίριο διαθέτει επίσης και μία έξοδο κινδύνου.

Το συγκρότημα διαθέτει εξαιρετικά διαμορφωμένη πρασιά και περιβάλλοντα χώρο εν γένει με νυχτερινό φωτισμό, φυτεύσεις, δένδρúληλια και πηλακοστρώσεις. Ωφελείται επίσης από υπαίθριες διαγραμμισμένες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες χωροθετούνται στον κοινό περιβάλλοντα χώρο στη δυτική πλευρά του οικοπέδου.

Τέλος, ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκε εγκατάσταση 3 σταθμών φόρτισης στους υπόγειους χώρους στάθμευσης κόστους 13.107ευρώ.

Η τεχνική περιγραφή, έχει ως εξής:

- Σκελετός: Σύμμεικτη κατασκευή
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα με φυτεμένο δώμα
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή μόνο στο υπόγειο, στην ανωδομή μεταλλικά συστήματα με υαλοστάσια και μεταλλικά πετάσματα σκίασης όψεων
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Ξηράς δόμησης και οπτοπλινθοδομή στα υπόγεια
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια
- Εσωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) ηρεσσαριστές και συστήματα αλουμινίου οροφής με υαλοστάσια
- Δάπεδα: Βιομηχανικού τύπου στο υπόγειο, κεραμικά πλακίδια, βινυλικά πλακίδια, επένδυση με μοκέτα
- Ηχομονωτικά συστήματα οροφής
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Φωτιστικά οροφής τύπου led σε υπόγειο και ανωδομή
- Σύστημα πυρόσβεσης: Πλήρες (πυράντοχες πόρτες, πυροσβεστικές φωλιές, κινητοί πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, sprinklers, σειρήνα, κα)
- Κλιματισμός/Εξαερισμός: Κεντρικά συστήματα με κανάλια οροφής τύπου VRV καθώς και σύστημα Κεντρικών Κλιματιστικών Μονάδων (ΚΚΜ)
- Πρόσθετες παροχές: δομημένη καλωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), ανιχνευτές κίνησης, περιμετρικός συναγερμός, ελεγχόμενη είσοδος/έξοδος, 24ώρη φύλαξη κτιρίου. (24/7)

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι σχεδόν στο σύνολο της GLA επιφάνειας των 4.274,76τμ εκμισθωμένο (4.179,14τμ ή 97,76% της GLA επιφάνειας), σε συνολικά οκτώ μισθωτές, όπως αυτοί εμφανίζονται στον προηγούμενο πίνακα. Οι υπόλοιποι χώροι (95,62τμ ή 2,24% της GLA επιφάνειας) αφορούν σε κενές προς μίσθωση αποθήκες υπογείου 35,62τμ και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα 60τμ που αφορούν σε πέντε υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης ανά μισθωτή φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το ακίνητο ανήκει στον Τομέα Ι του Δήμου Χαλανδρίου για το οποίο ισχύουν οι όροι δόμησης σύμφωνα με τα ΦΕΚ 35Δ/1989 και 728Δ/1989:

- Αρτιότητα: E=400τμ, Π=15μ, Προ 9-6-73: E=400τμ και Π=13μ, προ 18-1-73: E=200τμ και Π=8μ, προ 11-5-31: E=56τμ και Π=5μ
- ΣΔ είναι κλιμακωτός και διαμορφώνεται σε ΣΔ= 0,9 για οικοπέδο ή τμήμα οικοπέδου μέχρι 600τμ και 0,8 για τμήμα οικοπέδου άνω των 600τμ
- ΠΚ 40%
- Σύστημα Δόμησης: Πανταχόθεν Ελεύθερο
- Χρήσεις γης: ΦΕΚ 728Δ/1989
- Μεγ. Ύψος: 17,25μ
- Έγκριση Αρχαιολογίας για εκσκαφές

Στο οικόπεδο δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης.

Η ανάληψη του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

Αυξανόμενη μεν αλλήλ σαφώς πιο συγκρατημένη καταγράφεται η πορεία των μισθωμάτων (Market Rents) γραφείων το 1^ο τρίμηνο 2023 σε σχέση με ένα χρόνο πριν, για τα τυπικά, μέσης ηλικίας ακίνητα, επί βασικών οδικών αξόνων και στο κέντρο της Αθήνας. Είναι ενδεικτικό ότι και στις 6 περιοχές μελέτης διαπιστώθηκε πολύ μικρή αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια, γεγονός που πιθανά να αποτελεί προπομπή σταθεροποίησης/ύφεσης. Η συγκεκριμένη κατηγορία γραφείων αποτελεί την μεγάλη πλειοψηφία του γραφειακού αποθέματος της Αττικής και δεν πρέπει να συγχέεται με τα εξαιρετικά λίγα νεόδμητα και σύγχρονα, πράσινα κτίρια που εισήλθαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια και καταγράφουν ενοίκια στην περιοχή των 30–35 euro/τμ/μήνα.

Η μεγάλη εικόνα

Ξεκίνησε η εποχή της αποκαθίλησης του αγαπημένου σλόγκαν location-location-location και της αντικατάστασης του από το sustainability-digitalization-ESG. Η μεγάλη πλειοψηφία χρηστών και επενδυτών αναζητά πλέον αειφορία, ψηφιοποιημένα/αυτοματοποιημένα συστήματα, προσφορά στο περιβάλλον και μετρήσιμη συνεισφορά στο κοινωνικό γίγνεσθαι, ανεξάρτητα της θέσης του ακινήτου. Ιστορικά, η δύναμη της τοποθεσίας κυριάρχησε μονοδιάστατα μέχρι που το διαδίκτυο και ο Κορονοϊός άλλαξε τα δεδομένα και η εικονική πραγματικότητα μας οδηγεί στο μέλλον. Όλο και περισσότερο ψωνίζουμε δίχως να επισκεπτόμαστε τα καταστήματα (ακόμη και η μαναβική απέχει ένα κλικ), οι τραπεζικές συναλλαγές δεν απαιτούν γκισέ, η εργασία επεκτείνεται σε υβριδικές μορφές και η διασκέδαση & ενημέρωση ψηφιοποιήθηκαν δίχως επιστροφή. Το μελλοντικό 'μαγαζί γωνιά' θα αφορά περισσότερο στο metaverse παρά στην διασταύρωση Σταδίου & Βουκουρεστίου.

Απόθεμα Γραφειακών Χώρων

Λόγω παρατεταμένης οικονομικής κρίσης (2008–2017) δεν υπήρξε σημαντική ανάπτυξη μεγάλου αριθμού νέων γραφείων στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Η υγειονομική κρίση του 2020 βρήκε την αγορά με συσσωρευμένα αιτήματα που ακόμη δεν μπορούν να ικανοποιηθούν λόγω μειωμένου αποθέματος σύγχρονων και ενεργειακά αποδοτικών γραφειακών χώρων, ενώ την ίδια ώρα η ζήτηση για παλαιά γραφεία διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ γραφείων προβολής και γραφείων σε δευτερεύοντα σημεία.

Στην Λεωφόρο Κηφισίας (κυρίως Μαρούσι) και στη Λεωφόρο Μεσογείων υπάρχει σήμερα το μεγαλύτερο απόθεμα χώρων γραφείου, με τη συνολική τους επιφάνεια να προσεγγίζει τα 1.850.000 τμ. και τη διαθεσιμότητα σε μόλις 125.000 τμ. Ακολουθεί η περιοχή του κέντρου των Αθηνών, με απόθεμα κοντά στα 1.750.000 τ.μ. και διαθεσιμότητα περί τις 160.000 τ.μ. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι Λεωφόροι Συγγρού, Βουληγαμένης και τα νότια προάστια, με συνολικό απόθεμα γραφείων κοντά στο 1.000.000 τμ. και διαθεσιμότητα που δεν ξεπερνά τις 70.000 τμ´.

Το απόθεμα νέων σύγχρονων γραφειακών χώρων αναμένεται να αυξηθεί με πολύ αργούς ρυθμούς βραχυπρόθεσμα, αφενός λόγω της έλλειψης κατάλληλων ακινήτων εντός λεκανοπεδίου και αφετέρου λόγω της στάσης αναμονής

σχετικά με την πορεία της εργασίας από το σπίτι, της αύξησης των υλικών κατασκευής και των επιτοκίων σε συνδυασμό με το ευρύτερο οικονομικό κλίμα.

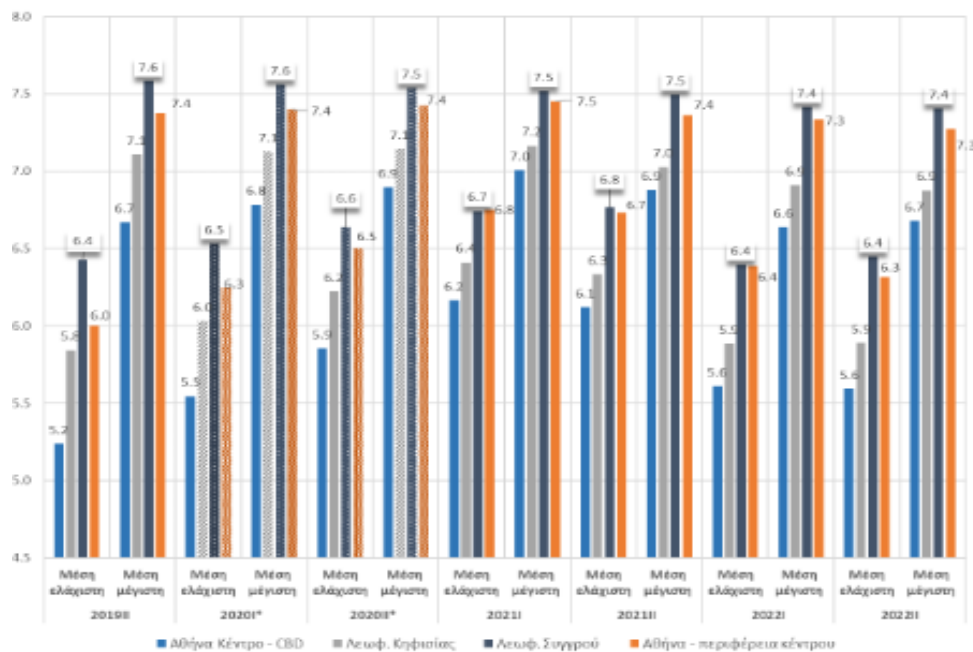
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

Όσον αφορά στα prime γραφεία (ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλάσης A και πιθανά με πιστοποίηση LEED), οι αποδόσεις κινούνται πλέον περίξ του 6,0% για γραφεία προβολής A κατηγορίας. Η συγκεκριμένη κατηγορία δείχνει να μην επηρεάζεται από τις επιπτώσεις στους εργασιακούς χώρους που έχουν επιφέρει οι αλλαγές στο μοντέλο εργασίας, κυρίως λόγω έλλειψης ποιοτικών γραφειακών χώρων στους οποίους επικεντρώνεται το επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι πιο δραστήριοι επενδυτές αυτή την στιγμή εμφανίζονται να είναι οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ οι οποίες πραγματοποιούν και το μεγαλύτερο όγκο των συναλλαγών.

Υψηλότερα κινούνται οι αποδόσεις σε χαμηλότερων προδιαγραφών γραφεία σε κεντρικά σημεία περίξ του 7,0% ενώ σε παλαιότερα κτίρια στην περιφέρεια οι αποδόσεις φτάνουν ακόμη και το 7,75%.

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022.

Σύμφωνα το παραπάνω γράφημα οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο δεκανοπέδιο, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 7,4%.

Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

Σύμφωνα με την ιστορική βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των αξιών των γραφειακών χώρων στην Αττική, έρευνες που έχουν διενεργηθεί αλλά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί από το RICS και το ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) τα τελευταία χρόνια καταγράφονται:

- Εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης, που καταγράφουν ενοίκια στο επίπεδο των 30-35 euro/τμ/μήνα,
- Απουσία ξένων κεφαλαίων που σχετίζεται κυρίως με το μέγεθος του διαθέσιμου προϊόντος και το δύσκαμπτο πλαίσιο της αγοράς,
- Πλησάρισμα του Πειραιά, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων λόγω μετρό και νέων αναπτύξεων,
- Εξαιρετικά μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της Αθήνας καθώς η οικιστική χρήση/Airbnb αποδεικνύεται ως προσφορότερη,
- Συρρίκνωση ζήτησης για παλαιά γραφεία στο κέντρο, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις,
- Εξαιρετικά αυξημένη προσφορά και χαμηλές τιμές παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Σταθεροποίηση μισθωμάτων και ψαλίδας μεταξύ AAA γραφείων και γραφείων χαμηλής ποιότητας ή σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Αύξηση ζήτησης στο κέντρο και στα Νότια Προάστια, σταθεροποίηση στον άξονα Λ. Κηφισίας και Λ. Μεσογείων με σαφή μείωση ζήτησης στα Βόρεια προάστια (π.χ. Κηφισιά),
- Αύξηση κόστους κατασκευής / χρηματοδότησης και επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας.

Μεσοπρόθεσμη Τάση

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

Ταχύτητα πρώτη: **Ποιοτικά, σύγχρονα, πράσινα γραφεία**, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που ξεφεύγουν πάνω από 30 euro/τμ/μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,0%.

Ταχύτητα Δεύτερη: **Παλαιά γραφεία στο Κολωνάκι και σε κεντρικούς οδικούς άξονες**, σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περίξ των 15 euro/τμ/μήνα με αποδόσεις 7,0%.

Ταχύτητα Τρίτη: **Παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία** που δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 5 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, με αποδόσεις περί τα 8,0%.

Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2023 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπει η πραγματική οικονομία που θα βοηθούσε τις χιλιάδες των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και ελεύθερων επαγγελματιών να αναπτυχθούν και να απορροφήσουν αρχικά το απόθεμα των γραφείων μη υψηλών προδιαγραφών.

Η νέα τάση για χρήση γραφείων ευέλικτης επιφάνειας και χρόνου δεν μπορεί να δείξει ακόμη την ποσοτική επίδρασή της στην πλευρά της ζήτησης, αν και βαίνει αυξανόμενος ο αριθμός από χρήστες που προτιμούν ευέλικτους χώρους παρά την μακροχρόνια μίσθωση γραφείων. Ήδη στην Αθήνα καταγράφονται τουλάχιστον 10 τέτοιοι χώροι ενώ και η πλατφόρμα Airbnb έχει εισέλθει στην συγκεκριμένη αγορά (ακόμη όχι στην Ελλάδα) σηματοδοτώντας μια πιθανά σημαντική μελλοντική αλλαγή στο περιβάλλον εργασίας.

Ο χειρισμός των κόκκινων δανείων (NPL's) από τις τράπεζες και τα funds που αγοράζουν πακέτα με εξασφαλίσεις σε ακίνητα αποτελεί παράγοντα που δύσκολα μπορεί να προβληφθεί αναφορικά με την περαιτέρω αύξηση της προσφοράς, αν και το ποσοστό των γραφείων στα μέχρι σήμερα πωλημένα χαρτοφυλάκια είναι πολύ μικρό. Παρόλα αυτά, η βιαστική και μη καλά προγραμματισμένη προώθηση γραφείων στην ήδη ρηχή και προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

Η μεγάλη αύξηση ενοικίων που καταγράφηκε το 2019-2022 στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία αναμένεται να μην συνεχιστεί στον ίδιο ρυθμό καθώς πέρα από το σαφώς χειρότερο επιχειρηματικό κλίμα, τα Macros της Ελληνικής οικονομίας (αύξηση ΑΕΠ, δανεισμός, κόκκινα δάνεια, ανεργία, brain drain κ.α.) παραμένουν προβληματικά.

Η συνέχιση της αύξησης στα κόστη κατασκευής και ενέργειας, σε συνδυασμό με τις εκλογές και τα δυσοίωνα μακροοικονομικά μεγέθη της Ελληνικής οικονομίας, παίζουν καθοριστικό ρόλο στην αποτίμηση της μετα-covid εποχής, με μεγάλη δυσκολία πρόβλεψης της επόμενης ημέρας.

Ως γενική τάση, πιστεύουμε πως οι διαφορετικές ταχύτητες στην αγορά των γραφείων θα συνεχίσουν και το 2023/2024, α) με περαιτέρω υποχώρηση στις αξίες για τα παλαιότερα γραφεία σε δευτερεύοντα σημεία, β) σταθεροποίηση για τα παλαιότερα γραφεία προβολής και γ) συνέχιση έστω και με μικρότερο ρυθμό στην αύξηση αξιών στα μοντέρνα, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 185τμ είναι στα 3.112,65euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2.801,38euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (ANSYS) οροφωγραφείο Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης με βάση τα ειδικά/ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλη).
- Προβολή/Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται θετικά η στέγαση σε υψηλότερο επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο αξιολογείται χωρίς θ.σ. καθώς αυτές εκτιμώνται ξεχωριστά.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για το εκμισθωμένο (ANSYS) οροφωγραφείο Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ ανέρχεται σε **3.890,35euro/τμ**.

Για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους, η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Για το κατάστημα επιφάνειας 103,61τμ, η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο), για χρήση (+5% λόγω χρήσης καταστήματος) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Για τις αποθήκες, η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 15% επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Θέσεων Στάθμευσης - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογές

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης θέσεων στάθμευσης είναι στις 15.000euro/θέση. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) και αυξητικό συντελεστή 5% (λόγω θέσης), η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα **14.963euro/θέση**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 483,50τμ είναι στα 22,01euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 19,81euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (ANSYS) οροφωγραφείο Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ).
- Προβολή/Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται θετικά η στέγαση σε υψηλότερο επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο αξιολογείται χωρίς θ.σ. καθώς αυτές εκτιμώνται ξεχωριστά.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο (ANSYS) οροφωγραφείο Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ. ανέρχεται σε **22,48euro/τμ/μήνα**.

Για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους, η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Για το κατάστημα επιφάνειας 103,61τμ, η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο), για χρήση (+5% λόγω χρήσης καταστήματος) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Για τις αποθήκες, η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/τμ) προκύπτει κατ' αποκοπή στα 4,00euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογές

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διάμεση ζητούμενη τιμή μίσθωσης θέσεων στάθμευσης είναι στα 102,50euro/θέση/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) και αυξητικό συντελεστή 5% (λόγω θέσης), η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα **102,24euro/θέση/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο συνολικά αγοραίο μίσθωμα των εκμισθωμένων τμημάτων ανέρχεται σε 68.765,14€/μήνα όταν το συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 54.734,49€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -20,40%.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, για τα εκμισθωμένα τμήματα ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματοροών (Discounted Cash Flow) ενώ για τα κενά και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα, της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap).

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

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου, επί της οδού Αποστολοπούλου 26, στο Χαλάνδρι κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **12.521.429,25€** (Δώδεκα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Είκοσι Εννέα € και Είκοσι Πέντε λεπτά) ή 1.234,31€/τμ συνόλου κτιρίου ή 4.058,81€/τμ ανωδομής.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 7.606.021,25€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 4.915.408,00€

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

10. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (BUTTERFLY)	3.263,83	10.144,48	11.690.841,87	13.075.154,17	12.521.429,25

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 12.521.429,251.234,31 euro/τμ κτιρίου
4.058,81 euro/τμ ανωδομής**Σημειώσεις**

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

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

10. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Αποστολοπούλου 26 (® Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
11.690.841,87

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

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate ® Exit Yield	8,69%	12.723.579,49	12.924.795,63	13.126.011,78
	6,20%			
	7,90%	12.859.859,44	13.075.154,17	13.290.448,91
	6,20%			
	7,11%	13.006.570,36	13.237.069,12	13.467.567,87
	6,20%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
12.310.484,44	12.431.214,13	12.551.943,82
12.392.252,41	12.521.429,25	12.650.606,09
12.480.278,97	12.618.578,22	12.756.877,47

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate ® Exit Yield	7,90%	11.750.379,17	12.546.358,17	13.342.337,16
	6,82%			
	7,90%	12.436.819,97	13.075.154,17	13.713.488,37
	6,20%			
	7,90%	12.856.733,95	13.541.725,26	14.226.716,56
	5,58%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
11.726.564,25	12.204.151,65	12.681.739,05
12.138.428,73	12.521.429,25	12.904.429,77
12.390.377,12	12.801.371,90	13.212.366,69

10. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
1973/1993 Αναθεωρήσεις	2019	A-B-Γ-Δ ΥΠΟΓΕΙΑ	7.059,48	3.263,83	12.521.429,25	3.906.863,75	4.915.408,00
		ΙΣΟΓΕΙΟ -A-B-Γ-Δ ΟΡΟΦΟΙ	3.085,00			3.699.157,51	
ΣΥΝΟΛΑ:			10.144,48				
Διαχωρισμός Αξιών:						7.606.021,25	4.915.408,00
						Κτίριο	Οικόπεδο

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 600ευρο/τμ για τα υπόγεια και 1.300ευρο/τμ για την ανωδομή, με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος 2019 που κατασκευάστηκε μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 62 χρόνια. 62=(66+2019-2023).**

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων (Κτίριο BUTTERFLY)

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8				
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ, euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)				
ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ											
1973/1993 Αναθεωρήσεις	2019	Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (ΕΚΤΟΣ ΣΔ)	-	5.070,48	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ					
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ									
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ									
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ									
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	-	799,24						
		Α ΟΡΟΦΟΣ									
		Β ΟΡΟΦΟΣ									
		Γ ΟΡΟΦΟΣ									
		Δ ΟΡΟΦΟΣ									
		ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΑ									
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		17,81			583,55	10.393,07		
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		17,81			583,55	10.393,07		
		ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL									
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00			14.963	29.925,00		
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00			14.963	44.887,50		
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ									
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	48,00	583,55	28.010,53						
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		12,64	583,55	7.376,11						
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 6 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		72,00	14.963	89.775,00						
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 28 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		336,00	14.963	418.950,00						
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		36,00	14.963	44.887,50						
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		414,43	4.180,29	1.732.437,62						
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	40,00	583,55	23.342,11						
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 18 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		216,00	14.963	269.325,00						
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		108,00	14.963	134.662,50						
Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		414,43	4.120,29	1.707.570,09						
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 11 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD	132,00	14.963	164.587,50						
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		23,00	583,55	13.421,71						
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		36,00	14.963	44.887,50						
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		359,56	4.103,61	1.475.495,76						
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANA...	24,00	14.963	29.925,00						
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		24,00	583,55	14.005,27						

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων (Κτίριο BUTTERFLY)

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ, euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 θ.σ.(12τμ/θέση)	ΣΠΙΡ ΠΑΠΑ- GEMENT LTD	24,00	14.963	29.925,00
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		206,26	4.224,68	871.382,96
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ARCADIAN SYSTEMS Μ.ΕΠΕ	83,93	583,55	48.977,58
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	GEONAS Γ	21,00	583,55	12.254,61
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΑΦΕ)	ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ	82,61	4.694,95	387.849,71
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 35 θ.σ.(12τμ/θέση)	ANSYS HELLAS M.A.E.	420,00	14.963	523.687,50
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		27,00	583,55	15.755,92
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		555,71	3.890,35	2.161.907,40
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		17,81	583,55	10.393,07
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 12 θ.σ.(12τμ/θέση)	CHEVRON ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΕΛΛ	144,00	14.963	179.550,00
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		252,76	4.332,37	1.095.050,25
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 θ.σ.(12τμ/θέση)	ΛΟΥΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	12,00	14.963	14.962,50
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 θ.σ.(12τμ/θέση)	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00	14.963	44.887,50

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 4.179,14

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: **10.144,48**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: **3.085,00****ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 11.690.841,87**3.790 euro/τμ
ανωδομής**Επεξηγήσεις Πίνακα**

1. Πρόκειται για νεόδμητο αυτοτελές κτίριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση Gold που φέρει την ονομασία "Butterfly". Το κτίριο σε αρχική φάση μέχρι και το στάδιο των σκελετών ανεγέρθηκε με βάση την άδεια 1973/1993. Στη συνέχεια εκδόθηκαν αναθεωρήσεις της άδειας για παράταση ισχύος, κατεδαφίσεις τμημάτων και επεκτάσεις ενημερώσεις για αλληλαγή ιδιοκτήτη, αλληλαγές στη μελέτη πυροπροστασίας και τροποποιήσεις Η/Μ μελετών. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3157751. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.

2. Το έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής προκύπτει από την ενημέρωση που είχαμε από εσάς. Ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκε εγκατάσταση 3 σταθμών φόρτισης στους υπόγειους χώρους στάθμευσης κόστους 13.107ευρώ.

3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από τα προσκομισθέντα στοιχεία.

4. Η χρήση προκύπτει από την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων (Κτίριο BUTTERFLY)

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ, euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

5. Αφορά στην ονομασία του μισθωτή για τα εκμισθωμένα τμήματα.

6. Οι επιφάνειες προκύπτουν από σχετική δική σας ενημέρωση και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.

7. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ή euro/θέση) προέκυψε από τις σχετικές έρευνες αγορών που πραγματοποιήσαμε και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Για τους χώρους των γραφείων, ως βάση της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (HELIC) οροφωγραφείο Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Για το κατάστημα, η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο), για χρήση (+5% λόγω χρήσης καταστήματος) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/θ.σ) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για τις αποθήκες προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 15% επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ.

8. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία, προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδος (στήλη 7) με την επιφάνεια (στήλη 6) ή με τον αρ. θέσεων στάθμευσης για τα parking.

Παρατηρήσεις:

Στο ακίνητο φαίνεται να πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 3.263,83τμ. Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων (Κτίριο BUTTERFLY)

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα & κενά τμήματα & Προεξόφλησης Χρηματορρών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ [euro/τμ/μήνα euro/θ.σ./ μήνα]	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ											
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (ΕΚΤΟΣ ΣΔ)		5.070,48					ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ									
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ									
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ									
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ		799,24						
		Α ΟΡΟΦΟΣ									
		Β ΟΡΟΦΟΣ									
		Γ ΟΡΟΦΟΣ									
		Δ ΟΡΟΦΟΣ									
ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΑ											
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		17,81	4,00	100%	71,24	6,70%	12.759,40	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		17,81	4,00		71,24		12.759,40	
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL											
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	102,24	100%	204,49	6,70%	36.624,63	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00	102,24		306,73		54.936,94	
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ											
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	48,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	2.605.101,95
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		12,54						
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 6 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		72,00						
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 28 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		336,00						
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		36,00						
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		414,43						
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		40,00						
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 18 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	216,00	ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	2.393.657,75
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	108,00							
		Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	414,43							
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 11 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD	132,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	1.935.388,52
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		23,00						
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		36,00						
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		359,56						
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		24,00						

1973/19
93 &
Αναθεω-
ρήσεις

2019

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων (Κτίριο BUTTERFLY)

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα & κενά τμήματα & Προεξόφλησης Χρηματορρών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ [ευρο/τμ/μήνα ευρο/θ.σ./ μήνα]	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ [ευρο/μήνα]	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD	24,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	1.064.517,89
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		24,00						
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		206,26						
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ARCADIAN SYSTEMS Μ.ΕΠ.Ε	83,93					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	66.073,59
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΓΕΩΝΑΣ Γ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ	21,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	293.650,50
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΑΦΕ)		82,61						
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 35 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ANSYS HELLAS Μ.Α.Ε.	420,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	3.087.635,95
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		27,00						
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		555,71						
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	CHEVRON ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΕΛΛ	17,81					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	1.432.503,70
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 12 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	144,00							
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	252,76							
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ΛΟΥΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	12,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	19.906,70
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00					ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	59.637,25

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 4.179,14

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: 10.144,48

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: 3.085,00

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 13.075.154,174.238,30 *ευρο/τμ
ανωδομής***Επεξηγήσεις Πίνακα**

1. Πρόκειται για νεόδμητο αυτοτελές κτίριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση Gold που φέρει την ονομασία "Butterfly". Το κτίριο σε αρχική φάση μέχρι και το στάδιο των σκελετών ανεγέρθηκε με βάση την άδεια 1973/1993. Στη συνέχεια εκδόθηκαν αναθεωρήσεις της άδειας για παράταση ισχύος, κατεδαφίσεις τμημάτων και επεκτάσεις ενημερώσεις για αλλαγή ιδιοκτητή, αλλαγές στη μελέτη πυροπροστασίας και τροποποιήσεις Η/Μ μελετών. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3157751. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.
2. Το έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής προκύπτει από την ενημέρωση που είχαμε από εσάς. Ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκε εγκατάσταση 3 σταθμών φόρτισης στους υπόγειους χώρους στάθμευσης κόστους 13.107ευρώ.
3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από τα προσκομισθέντα στοιχεία.
4. Η χρήση προκύπτει από την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.
5. Αφορά στην ονομασία του μισθωτή για τα εκμισθωμένα τμήματα.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές Κτίριο γραφείων (Κτίριο BUTTERFLY)

Διεύθυνση: Αποστολοπούλου 26, Ο.Τ. 628, Δήμος Χαλανδρίου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα & κενά τμήματα & Προεξόφλησης Χρηματοροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα euro/θ.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

6. Οι επιφάνειες προκύπτουν από σχετική δική σας ενημέρωση και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Δόμησης.

7. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα) προέκυψε από σχετικές έρευνες αγορών και προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικού πίνακα. Σημειώνουμε ότι για τους χώρους ανωδομής ως βάση της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (HELIC) οροφωγραφείο Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ και στη συνέχεια με προσαρμογές για όροφο (+1,5% ανά υπερκείμενο όροφο, +5% για ισόγειο) επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια) και χρήση (+5% λόγω χρήσης καταστήματος) υπολογίσαμε τις μισθωτικές αξίες μονάδος και για τα υπόλοιπα τμήματα. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/θ.σ) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας για τις αποθήκες προέκυψε κατ' αποκοπή.

8. Για τα κενά προς μίσθωση και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα δεν θεωρήσαμε κενότητα (πληρότητα 100%), αναφορικά με κενές περιόδους ή και μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

9. Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας (euro/μήνα), προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας (στήλη 6) με την εκτιμώμενη μισθωτική αξίας μονάδας (στήλη 7) * την πληρότητα (στήλη 8). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

10. Ο συντελεστής απόδοσης αφορά σε όλο το συγκρότημα και έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

11. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των κενών προς μίσθωση & των ιδιοχρησιμοποιούμενων τμημάτων, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 9) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 10). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και γυγυημένο εις στο άπειρον. Για τα εκμισθωμένα τμήματα η εύλογη αξία υπολογίστηκε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματοροών. Παρακαλώ δείτε αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου ανά μισθωτή.

Παρατηρήσεις:

Στο ακίνητο φαίνεται να πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύνανται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 3.263.83τμ. Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: BP HELLAS

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ Υ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	BP ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	48,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση	26,82	4,00	192,00	-20,84%	
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		12,64			4,00	50,56		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 6 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		72,00			102,24	613,46		
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 28 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		336,00			102,24	2.862,83		
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		36,00			102,24	306,73		
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		414,43			11.113,20	24,16		10.012,70
ΣΥΝΟΛΑ:			919,07	11.113,20	26,82	14.038,28			

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (ANSYS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Επί της αξίας μονάδος έχουμε εφαρμόσει απομείωση 20% λόγω πολλών θ.σ. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/06 (ΔΤΚ+0,5%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/06/2019	31/05/2028	1,70%	3,00%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων 1,70%.
 D: συντελεστής αναζώνωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/05/2024	01/06/2024-31/05/2025	01/06/2025-31/05/2026	01/06/2026-31/05/2027	01/06/2027-31/05/2028 (λήξη μίσθωσης)	01/06/2028-31/05/2029	01/06/2029-31/05/2030	01/06/2030-31/05/2031	01/06/2031-31/05/2032	01/06/2032-31/05/2033	01/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	55.566,00	137.359,14	141.479,92	145.724,32	150.096,05	183.273,65	186.389,30	189.557,92	192.780,40	196.057,67	116.311,21
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	555,66	1.373,59	1.414,80	1.457,24	1.500,96	1.832,74	1.863,89	1.895,58	1.927,80	1.960,58	1.163,11

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	55.010,34	135.985,55	140.065,12	144.267,07	148.595,08	181.440,91	184.525,41	187.662,34	190.852,60	194.097,09	115.148,10
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΣΦΟΡΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΣΦΟΡΛΗ ΣΗΣ	0,969	0,898	0,832	0,771	0,715	0,662	0,614	0,569	0,527	0,489	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	53.294,87	122.099,08	116.554,27	111.261,25	106.208,61	120.190,20	113.284,00	106.774,63	100.639,29	94.856,50	53.832,22

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.098.994,92 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 31/05/2024	01/06/2024- 31/05/2025	01/06/2025- 31/05/2026	01/06/2026- 31/05/2027	01/06/2027- 31/05/2028 (Ανζήν μίσθωσης)	01/06/2028- 31/05/2029	01/06/2029- 31/05/2030	01/06/2030- 31/05/2031	01/06/2031- 31/05/2032	01/06/2032- 31/05/2033	01/06/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	70.191,42	171.323,21	174.235,71	177.197,72	180.210,08	183.273,65	186.389,30	189.557,92	192.780,40	196.057,67	116.311,21	202.780,29
NOI (Net Operating Income)	70.191,42	171.323,21	174.235,71	177.197,72	180.210,08	183.273,65	186.389,30	189.557,92	192.780,40	196.057,67	116.311,21	202.780,29

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.270.649,85
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.221.590,10

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.506.107,03 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.605.101,95 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

5,12%

6.286 euro/τω Κ.Χ.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: BP HELLAS

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	BP ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	40,00	συμπεριλαμβανονται στη μίσθωση			4,00	160,00	-17,38%
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 18 Θ.Σ. (12τμ/θέση)		216,00				102,24	1.840,39	
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ. (12τμ/θέση)		108,00				102,24	920,19	
Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		414,43	10.567,14	25,50	23,81	9.868,98		
ΣΥΝΟΛΑ:			778,43	10.567,14			12.789,56		

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (ANSYS) οροφογραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφογραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Επί της αξίας μονάδος έχουμε εφαρμόσει απομείωση 20% λόγω πωλητών θ.σ. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/06 (ΔΤΚ+0,5%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/06/2019	31/05/2028	1,70%	3,00%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%).

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

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

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

D: συντελεστής αποξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/05/2024	01/06/2024-31/05/2025	01/06/2025-31/05/2026	01/06/2026-31/05/2027	01/06/2027-31/05/2028 (ήδη μίσθωσης)	01/06/2028-31/05/2029	01/06/2029-31/05/2030	01/06/2030-31/05/2031	01/06/2031-31/05/2032	01/06/2032-31/05/2033	01/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	52.835,70	130.609,84	134.528,14	138.563,98	142.720,90	166.971,26	169.809,77	172.696,54	175.632,38	178.618,13	105.965,20
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	528,36	1.306,10	1.345,28	1.385,64	1.427,21	1.669,71	1.698,10	1.726,97	1.756,32	1.786,18	1.059,65
NOI (Net Operating Income)	52.307,34	129.303,74	133.182,86	137.178,34	141.293,69	165.301,55	168.111,67	170.969,57	173.876,05	176.831,95	104.905,55
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%

1.0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΣΕΦΑΛΗΣΗΣ	0,969	0,898	0,832	0,771	0,715	0,662	0,614	0,569	0,527	0,489	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	50.676,16	116.099,60	110.827,24	105.794,30	100.989,93	109.499,15	103.207,26	97.276,91	91.687,32	86.418,91	49.043,79

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.021.520,57 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/05/2024	01/06/2024-31/05/2025	01/06/2025-31/05/2026	01/06/2026-31/05/2027	01/06/2027-31/05/2028 <i>(ΡΗΖΗ μισθώσις)</i>	01/06/2028-31/05/2029	01/06/2029-31/05/2030	01/06/2030-31/05/2031	01/06/2031-31/05/2032	01/06/2032-31/05/2033	01/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	63.947,82	156.083,83	158.737,25	161.435,79	164.180,19	166.971,26	169.809,77	172.696,54	175.632,38	178.618,13	105.965,20	184.742,76
NOI (Net Operating Income)	63.947,82	156.083,83	158.737,25	161.435,79	164.180,19	166.971,26	169.809,77	172.696,54	175.632,38	178.618,13	105.965,20	184.742,76

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.979.722,00

Έξοδα Πώλησης: 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.935.026,17

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.372.137,18 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.393.657,75 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,30%

5.776 euro/τη Κ.Χ.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ALBERTA SHIPMANAGEMENT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 11 Θ.Σ. (12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD	132,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		102,24	1.124,68	-13,84%
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		23,00			4,00	92,00	
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ. (12τμ/θέση)		36,00			102,24	306,73	
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		359,56			8.660,18	24,09	
ΣΥΝΟΛΑ:			550,56	8.660,18			10.051,11	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (ANSYS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ/μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Επί της αξίας μονάδας έχουμε εφαρμόσει απομείωση 10% λόγω πωλήτων θ.σ. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 20/08 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
20/08/2019	19/08/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-19/08/2024 (λήξη μίσθωσης)	20/08/2024-19/08/2025	20/08/2025-19/08/2026	20/08/2026-19/08/2027	20/08/2027-19/08/2028	20/08/2028-19/08/2029	20/08/2029-19/08/2030	20/08/2030-19/08/2031	20/08/2031-19/08/2032	20/08/2032-19/08/2033	20/08/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	65.903,97	122.663,74	124.749,03	126.869,76	129.026,55	131.220,00	133.450,74	135.719,40	138.026,63	140.373,08	52.226,16
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expences)	659,04	1.226,64	1.247,49	1.268,70	1.290,27	1.312,20	1.334,51	1.357,19	1.380,27	1.403,73	522,26	1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα
NOI (Net Operating Income)	65.244,93	121.437,11	123.501,54	125.601,06	127.736,28	129.907,80	132.116,23	134.362,21	136.646,36	138.969,35	51.703,90	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΟΦΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΟΦΛΗ ΣΗΣ	0,953	0,883	0,818	0,759	0,703	0,652	0,604	0,560	0,519	0,481	0,468	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	62.173,55	107.247,92	101.085,39	95.276,96	89.802,29	84.642,19	79.778,60	75.194,47	70.873,75	66.801,30	24.171,79	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 857.048,21 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 19/08/2024 (ρήξη μισθώσεως)	20/08/2024- 19/08/2025	20/08/2025- 19/08/2026	20/08/2026- 19/08/2027	20/08/2027- 19/08/2028	20/08/2028- 19/08/2029	20/08/2029- 19/08/2030	20/08/2030- 19/08/2031	20/08/2031- 19/08/2032	20/08/2032- 19/08/2033	20/08/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	76.488,95	122.663,74	124.749,03	126.869,76	129.026,55	131.220,00	133.450,74	135.719,40	138.026,63	140.373,08	52.226,16	145.186,34
NOI (Net Operating Income)	76.488,95	122.663,74	124.749,03	126.869,76	129.026,55	131.220,00	133.450,74	135.719,40	138.026,63	140.373,08	52.226,16	145.186,34

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.341.715,10
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.306.589,37

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.078.340,31 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.935.388,52 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,37%

5.383 euro/τη K.X

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ALBERTA SHIPMANAGEMENT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ALBERTA SHIPMANAGEMENT LTD	24,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		102,24	204,49	-10,56%	
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		24,00			4,00	96,00		
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		24,00			102,24	204,49		
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		206,26			4.955,81	24,03		24,42
ΣΥΝΟΛΑ:			278,26	4.955,81		5.541,17			

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (ANSYS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ/μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 14/11 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
14/11/2019	13/11/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-13/11/2024 (ρήξη μίσθωσης)	14/11/2024-13/11/2025	14/11/2025-13/11/2026	14/11/2026-13/11/2027	14/11/2027-13/11/2028	14/11/2028-13/11/2029	14/11/2029-13/11/2030	14/11/2030-13/11/2031	14/11/2031-13/11/2032	14/11/2032-13/11/2033	14/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	51.689,10	67.624,49	68.774,10	69.943,26	71.132,30	72.341,55	73.571,35	74.822,07	76.094,04	77.387,64	10.297,01
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expenses)	516,89	676,24	687,74	699,43	711,32	723,42	735,71	748,22	760,94	773,88	102,97
ΝΟΙ (Net Operating Income)	51.172,21	66.948,24	68.086,36	69.243,83	70.420,97	71.618,13	72.835,64	74.073,85	75.333,10	76.613,76	10.194,04
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,936	0,868	0,804	0,745	0,691	0,640	0,593	0,550	0,509	0,472	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	47.899,72	58.078,66	54.741,42	51.595,95	48.631,21	45.836,83	43.203,02	40.720,55	38.380,72	36.175,34	4.765,75

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 470.029,20 (A)

ΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-13/11/2024 (ἀήξη μίσθωσης)	14/11/2024-13/11/2025	14/11/2025-13/11/2026	14/11/2026-13/11/2027	14/11/2027-13/11/2028	14/11/2028-13/11/2029	14/11/2029-13/11/2030	14/11/2030-13/11/2031	14/11/2031-13/11/2032	14/11/2032-13/11/2033	14/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	57.794,44	67.624,49	68.774,10	69.943,26	71.132,30	72.341,55	73.571,35	74.822,07	76.094,04	77.387,64	10.297,01	80.041,18
ΝΟΙ (Net Operating Income)	57.794,44	67.624,49	68.774,10	69.943,26	71.132,30	72.341,55	73.571,35	74.822,07	76.094,04	77.387,64	10.297,01	80.041,18

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.290.986,84
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.271.622,04

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 594.488,69 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.064.517,89 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,59%

5.161 euro/τη K.X.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ARCADIAN

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3			Δ
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ARCADIAN SYSTEMS Μ.ΕΠΕ	83,93	397,65	4,74	4,00	335,72	18,45%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο νοίκιο μονάδος (euro/τμ/μήνα) προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 04/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ- ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
04/03/2019	03/03/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%),

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

q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 03/03/2024	04/03/2024- 03/03/2025 (ρήξη μίσθωσης)	04/03/2025- 03/03/2026	04/03/2026- 03/03/2027	04/03/2027- 03/03/2028	04/03/2028- 03/03/2029	04/03/2029- 03/03/2030	04/03/2030- 03/03/2031	04/03/2031- 03/03/2032	04/03/2032- 03/03/2033	04/03/2033- 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	835,07	4.938,81	4.166,78	4.237,61	4.309,65	4.382,92	4.457,43	4.533,20	4.610,27	4.688,64	3.933,89
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	8,35	49,39	41,67	42,38	43,10	43,83	44,57	45,33	46,10	46,89	39,34

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	826,71	4.889,42	4.125,11	4.195,24	4.266,56	4.339,09	4.412,85	4.487,87	4.564,16	4.641,76	3.894,55
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,915	0,848	0,786	0,728	0,675	0,625	0,580	0,537	0,498	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	815,79	4.471,54	3.496,34	3.295,44	3.106,08	2.927,60	2.759,38	2.600,83	2.451,38	2.310,52	1.820,72

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 30.055,63 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-03/03/2024	04/03/2024-03/03/2025 (<i>ρήξη μίσθωσης</i>)	04/03/2025-03/03/2026	04/03/2026-03/03/2027	04/03/2027-03/03/2028	04/03/2028-03/03/2029	04/03/2029-03/03/2030	04/03/2030-03/03/2031	04/03/2031-03/03/2032	04/03/2032-03/03/2033	04/03/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	705,01	4.097,13	4.166,78	4.237,61	4.309,65	4.382,92	4.457,43	4.533,20	4.610,27	4.688,64	3.933,89	4.849,41
NOI (Net Operating Income)	705,01	4.097,13	4.166,78	4.237,61	4.309,65	4.382,92	4.457,43	4.533,20	4.610,27	4.688,64	3.933,89	4.849,41

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 78.216,30
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 77.043,05

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 36.017,95 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 66.073,59 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7.22%

787 euro/τμ

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: GEONA'S

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΓΕΩΝΑΣ Γ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ	21,00	συμπεριλαμβάνεται στη μίσθωση του ισόγειου		4,00	84,00	-72,10%
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΑΦΕ)		82,61	500,00	6,05	20,67	1.707,88	
ΣΥΝΟΛΑ:			103,61	500,00			1.791,88	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κατάστημα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (ANSYS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ. με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο), για χρήση (-20% λόγω χρήσης καταστήματος) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 08/03 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
08/03/2019	07/03/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-07/03/2024	08/03/2024-07/03/2025	08/03/2025-07/03/2026	08/03/2026-07/03/2027	08/03/2027-07/03/2028 (λήξη μίσθωσης)	08/03/2028-07/03/2029	08/03/2029-07/03/2030	08/03/2030-07/03/2031	08/03/2031-07/03/2032	08/03/2032-07/03/2033	08/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.115,00	6.210,00	6.427,35	6.652,31	6.885,14	23.393,52	23.791,21	24.195,66	24.606,98	25.025,30	20.721,14
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΕ (Other Expenses)	11,15	62,10	64,27	66,52	68,85	233,94	237,91	241,96	246,07	250,25	207,21	1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα
ΝΟΙ (Net Operating Income)	1.103,85	6.147,90	6.363,08	6.585,78	6.816,29	23.159,58	23.553,30	23.953,70	24.360,91	24.775,05	20.513,93	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗ ΣΗΣ	0,986	0,914	0,847	0,785	0,727	0,674	0,625	0,579	0,537	0,497	0,468	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	1.088,36	5.617,83	5.388,75	5.169,00	4.958,22	15.613,02	14.715,89	13.870,31	13.073,31	12.322,11	9.590,35	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 101.407,15 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 07/03/2024	08/03/2024- 07/03/2025	08/03/2025- 07/03/2026	08/03/2026- 07/03/2027	08/03/2027- 07/03/2028 (<i>λήξη μίσθωσης</i>)	08/03/2028- 07/03/2029	08/03/2029- 07/03/2030	08/03/2030- 07/03/2031	08/03/2031- 07/03/2032	08/03/2032- 07/03/2033	08/03/2033- 31/12/2033	01/01/2034- 31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	3.995,90	21.868,13	22.239,89	22.617,97	23.002,48	23.393,52	23.791,21	24.195,66	24.606,98	25.025,30	20.721,14	25.883,40
ΝΟΙ (Net Operating Income)	3.995,90	21.868,13	22.239,89	22.617,97	23.002,48	23.393,52	23.791,21	24.195,66	24.606,98	25.025,30	20.721,14	25.883,40

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 417.474,12
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 411.212,00

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 192.243,35 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 293.650,50 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

2,04%

3.555 euro/τη K.X.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ANSYS

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 35 θ.σ.(12τμ/θέση)	ANSYS HELLAS Μ.Α.Ε.	420,00	2.052,27	58,64	102,24	3.578,53	-26,91%
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		27,00	συμπεριλαμβάνεται στη μίσθωση του Α ορόφου		4,00	108,00	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		555,71	9.775,45	17,59	22,48	12.494,85	
ΣΥΝΟΛΑ:			1.002,71	11.827,72			16.181,38	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Επί της αξίας μονάδας έχουμε εφαρμόσει απομείωση 20% λόγω πολλών θ.σ. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2019	28/02/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%).
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής αναζώνωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	23.655,44	146.900,28	200.834,64	204.248,83	207.721,06	211.252,32	214.843,61	218.495,95	222.210,38	225.987,96	191.524,79
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expcences)	236,55	1.469,00	2.008,35	2.042,49	2.077,21	2.112,52	2.148,44	2.184,96	2.222,10	2.259,88	1.915,25

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	23.418,89	145.431,28	198.826,30	202.206,34	205.643,85	209.139,80	212.695,17	216.310,99	219.988,28	223.728,08	189.609,55
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,915	0,848	0,786	0,728	0,675	0,626	0,580	0,537	0,498	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	23.123,98	133.086,13	168.627,10	158.937,68	149.805,02	141.197,13	133.083,86	125.436,78	118.229,11	111.435,59	88.643,27

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.351.605,66 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025 (ρήξη μισθώσεως)	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033	01/01/20234-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	32.362,75	197.477,52	200.834,64	204.248,83	207.721,06	211.252,32	214.843,61	218.495,95	222.210,38	225.987,96	191.524,79	233.736,86
NOI (Net Operating Income)	32.362,75	197.477,52	200.834,64	204.248,83	207.721,06	211.252,32	214.843,61	218.495,95	222.210,38	225.987,96	191.524,79	233.736,86

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.769.949,35
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.713.400,11

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.736.030,29 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.087.635,95 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,60%

5.556 euro/τη Κ.Χ

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: CHEVRON

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	CHEVRON ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΕΛΛ	17,81	103,80	5,83	4,00	71,24	-16,50%
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 12 Θ.Σ.(12τμ/θέση)		144,00	σμπ/νται στη μίσθωση του γραφείου		102,24	1.226,93	
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		252,76	6.264,81	24,79	25,04	6.328,89	
ΣΥΝΟΛΑ:			414,57	6.368,61		131,28	7.627,06	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (ANSYS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 555,71τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5,0% για ισόγεια στάθμη) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Επί της αξίας μονάδος έχουμε εφαρμόσει απομείωση 10% λόγω πωλήτων θ.σ. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 20/06 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
20/06/2019	19/06/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αναξιώσεως (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-19/06/2024	20/06/2024-19/06/2025	20/06/2025-19/06/2026	20/06/2026-19/06/2027	20/06/2027-19/06/2028 (ήδη μίσθωσης)	20/06/2028-19/06/2029	20/06/2029-19/06/2030	20/06/2030-19/06/2031	20/06/2031-19/06/2032	20/06/2032-19/06/2033	20/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	35.855,27	79.098,14	81.866,57	84.731,90	87.697,52	99.573,36	101.266,10	102.987,63	104.738,42	106.518,97	57.505,07
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expences)	358,55	790,98	818,67	847,32	876,98	995,73	1.012,66	1.029,88	1.047,38	1.065,19	575,05
ΝΟΙ (Net Operating Income)	35.496,72	78.307,15	81.047,91	83.884,58	86.820,54	98.577,62	100.253,44	101.957,75	103.691,03	105.453,78	56.930,01
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦ ΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦ ΛΗΣΗΣ	0,965	0,894	0,829	0,768	0,712	0,660	0,611	0,567	0,525	0,487	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	34.252,77	70.030,53	67.174,79	64.435,51	61.807,92	65.039,70	61.302,48	57.780,01	54.459,93	51.330,63	26.615,02

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 614.229,30 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 19/06/2024	20/06/2024- 19/06/2025	20/06/2025- 19/06/2026	20/06/2026- 19/06/2027	20/06/2027- 19/06/2028 (ρήξη μίσθωσης)	20/06/2028- 19/06/2029	20/06/2029- 19/06/2030	20/06/2030- 19/06/2031	20/06/2031- 19/06/2032	20/06/2032- 19/06/2033	20/06/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	42.940,35	93.080,63	94.663,01	96.272,28	97.908,91	99.573,36	101.266,10	102.987,63	104.738,42	106.518,97	57.505,07	110.171,40
ΝΟΙ (Net Operating Income)	42.940,35	93.080,63	94.663,01	96.272,28	97.908,91	99.573,36	101.266,10	102.987,63	104.738,42	106.518,97	57.505,07	110.171,40

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.776.958,06
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.750.303,69

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 818.274,39 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.432.503,70 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

5,33%

5.667 euro/τω K.X.

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΛΟΥΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.(12τμ/θέση)	ΛΟΥΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	12,00	105,60	105,60	102,24	102,24	3,28%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 18/04 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
18/04/2019	17/04/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,90%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-17/04/2024	18/04/2024-17/04/2025 (λήξη μίσθωσης)	18/04/2025-17/04/2026	18/04/2026-17/04/2027	18/04/2027-17/04/2028	18/04/2028-17/04/2029	18/04/2029-17/04/2030	18/04/2030-17/04/2031	18/04/2031-17/04/2032	18/04/2032-17/04/2033	18/04/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	376,99	1.311,55	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.020,17
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Experiences)	3,77	13,12	12,69	12,91	13,13	13,35	13,58	13,81	14,04	14,28	10,20

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΝΟΙ (Net Operating Income)	373,22	1.298,44	1.256,31	1.277,66	1.299,38	1.321,47	1.343,94	1.366,78	1.390,02	1.413,65	1.009,97
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,978	0,906	0,840	0,778	0,721	0,668	0,620	0,574	0,532	0,493	0,468
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	364,87	1.176,46	1.054,94	994,32	937,19	883,34	832,58	784,74	739,65	697,15	472,17

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 8.937,41 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-17/04/2024	18/04/2024-17/04/2025 (<i>1η</i> <i>μίσθωσης</i>)	18/04/2025-17/04/2026	18/04/2026-17/04/2027	18/04/2027-17/04/2028	18/04/2028-17/04/2029	18/04/2029-17/04/2030	18/04/2030-17/04/2031	18/04/2031-17/04/2032	18/04/2032-17/04/2033	18/04/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	365,01	1.247,78	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.020,17	1.476,89
ΝΟΙ (Net Operating Income)	365,01	1.247,78	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.020,17	1.476,89

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 23.820,83
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 23.463,51

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 10.969,29 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 19.906,70 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,37%
19.907 euro/θ.σ

10. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/β.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/β.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ. (12τμ/θέση)	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00	238,58	79,53	102,24	306,73	-22,22%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/β.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2020	10/11/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,70%	6,20%	7,90%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,90%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής αναξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-10/11/2024 (ρήξη μίσθωσης)	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	477,16	2.056,93	3.806,99	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	4.356,61	616,60
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	4,77	20,57	38,07	38,72	39,38	40,04	40,73	41,42	42,12	42,84	43,57	6,17
NOI (Net Operating Income)	472,39	2.036,36	3.768,92	3.832,99	3.898,15	3.964,42	4.031,81	4.100,35	4.170,06	4.240,95	4.313,05	610,44

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,937	0,868	0,805	0,746	0,691	0,640	0,594	0,550	0,510	0,472	0,468	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	466,44	1.907,34	3.271,67	3.083,67	2.906,48	2.739,48	2.582,06	2.433,70	2.293,86	2.162,05	2.037,82	285,38	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 26.169,95 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-10/11/2024 (ρήξη μισθώσεως)	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	613,46	2.598,51	3.806,99	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	4.356,61	616,60	4.506,00
NOI (Net Operating Income)	613,46	2.598,51	3.806,99	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	4.356,61	616,60	4.506,00

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 72.677,34
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 71.587,18

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 33.467,31 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 59.637,25 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,80%
 19.879 euro/θ.σ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ Α ΟΡΟΦΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (ANSYS), ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2019, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 555,71τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 26, ΟΤ 628 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.Σ.																	
														ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% / όροφο)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ.)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ						
4	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ ΟΡΙΑ ΜΕ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΤΖΑΒΕΛΛΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 720τμ. ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ FANCOIL, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΩΝ Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995.	28	4	ΟΧΙ	720	15.850	29/11/2023	22,01	-10%	-5%	20%	30%	3,3%	-4,5%	0%	0%	28,96	20%	5,79						
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΥΨΟΣ GOLDEN HALL	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 500τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΦΩΤΕΙΝΟ, VRV ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΜΕΣΑ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΘΥΡΩΡΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	23 (ΑΝΑΚ.)	1	ΝΑΙ (7)	500	11.000	11/10/2023	22,00	-10%	-5%	20%	10%	-1,1%	0,0%	-10%	0%	22,10	40%	8,84						
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 282 Κ ΥΔΡΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΚΤΙΡΙΟΥ IBM	ΓΡΑΦΕΙΟ 467τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, OPEN SPACE, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΨΥΣΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ-ΔΙΚΤΥΑ, ΠΟΛΥ ΦΩΤΕΙΝΟ ΜΕ ΘΕΑ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	43 (ΑΝΑΚ. '23)	3	ΝΑΙ (2)	467	10.000	30/11/2023	21,41	-10%	-10%	20%	10%	-1,8%	-3,0%	-10%	0%	19,63	40%	7,85						

[Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζονται euro/τμ/μήνα]

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): **22,48**

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή/αναγνωρισιμότητα, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, πρόσθετες παροχές (θ.σ), χρόνος αγγελίας: Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

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

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

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ)**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ. ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro /τμ / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 692τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING 10 ΘΕΣΕΩΝ, ΠΑΡΑΔΙΔΕΤΑΙ ΩΣ HOT SHELL, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ B+, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΥΠΟ ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	41 (ΑΝΑΚ. 23)	4	ΝΑΙ (10)	692	19.300	27.89	24/11/2023	K&G REAL ESTATE 2102281144	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΟΜΒΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΜΕ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 456τμ, ΣΕ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΟΡΕΝ PLAN, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1996, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2022	27 (ΑΝΑΚ '22)	1	ΝΑΙ	456	12.500	27.41	16/6/2023	PLASIS REAL ESTATE 2109601609	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ, ΕΠΙ ΛΕΩΦΟΡΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΙ ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 920τμ, ΟΡΕΝ SPACE, ΜΠΑΝΙΟ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ B	28 (ΑΝΑΚ '18)	5	ΝΑΙ (23)	920	23.000	25.00	4/10/2023	D. MOUTAFIS 2110013806	
4	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ ΟΡΙΑ ΜΕ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΤΖΑΒΕΛΛΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 720τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ FANCOIL, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΩΝ Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995.	28	4	ΟΧΙ	720	15.850	22.01	29/11/2023	REMAX 2111985773	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΥΨΟΣ GOLDEN HALL	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 500τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΦΩΤΕΙΝΟ, VRF ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΟΙΓΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΜΕΑ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΘΥΡΩΡΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	23 (ΑΝΑΚ.)	1	ΝΑΙ (7)	500	11.000	22.00	11/10/2023	DOVAS 2106230900	
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 282 ☉ ΥΔΡΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΚΤΙΡΙΟΥ IBM	ΓΡΑΦΕΙΟ 467τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΟΡΕΝ SPACE, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΨΥΞΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ-ΔΙΚΤΥΑ, ΠΟΛΥ ΦΩΤΕΙΝΟ ΜΕ ΘΕΑ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	43 (ΑΝΑΚ. '23)	3	ΝΑΙ (2)	467	10.000	21.41	30/11/2023	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2109229965	
7	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΠΙ. Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 250τμ, 7 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	28	2	ΝΑΙ (2)	250	3.800	15.20	14/11/2023	MOBILIA 2107563200	
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 310τμ, ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	23	3	ΟΧΙ	310	4.400	14.19	27/11/2023	REMAX 2111985773	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 28 483,50 22,01

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **19,81**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ Α ΟΡΟΦΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (ANSYS), ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2019, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 555,71τμ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED GOLD ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 26, ΟΤ 628 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ, ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.Σ.												
											ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝ Η ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙ- ΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% / όροφο)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ.)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ- ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ- ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ ΚΟΛΛΕΓΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 321τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΕ ΔΙΑΚΡΙΤΟ ΓΥΑΛΙΝΟ ΚΤΙΡΙΟ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, PARKING 64τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	33	2	ΝΑΙ (3)	321	1.200.000	02/10/2023	3.738,32	-10%	-10%	20%	30%	-4,7%	-1,5%	-10%	0%	3.991,02	40%	1596,41	
4	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 362 ΥΨΟΣ ΠΕΖΟΓΕΦΥΡΑΣ, 400μ ΑΠΟ ΥΓΕΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ (ΝΥΝ ΙΑΤΡΕΙΟ) 70τμ, 5 ΔΩΜΑΤΙΑ, RECEPTION, WC, ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΜΕΧΡΙ 02/2026, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1981, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	42 (ΑΝΑΚ. '19)	2	ΟΧΙ	70	240.000	29/11/2023	3.428,57	-10%	-10%	20%	10%	-9,7%	-1,5%	0%	0%	3.260,08	20%	652,02	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 8 ΧΩΡΟΙ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΞΥΛΟ/ΜΑΡΜΑΡΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1992, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2004	31 (ΑΝΑΚ. '04)	2	ΟΧΙ	220	700.000	30/11/2023	3.181,82	-10%	0%	20%	30%	-6,7%	-1,5%	0%	0%	4.104,82	40%	1641,93	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 3.890,35

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή/αναγνωρισιμότητα, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, πρόσθετες παροχές (θ.σ), χρόνος αγγελίας: Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξηγήσης αριθμητικών προσαρμογών.

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ)

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 170τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, 8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980	43	1	ΝΑΙ (8)	170	800.000	4.706	25/11/2023	UNION PROPERTIES 2121211010	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ ΚΟΛΛΕΓΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 321τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΕ ΔΙΑΚΡΙΤΟ ΓΥΑΛΙΝΟ ΚΤΙΡΙΟ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, PARKING 64τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	33	2	ΝΑΙ (3)	321	1.200.000	3.738	02/10/2023	ROTEX REAL ESTATE 2103000996	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ANNA ΠΛΗΣΙΟΝ ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 470τμ, ΜΕ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980.	43	1	ΝΑΙ	470	1.730.000	3.681	25/11/2023	UNION PROPERTIES 2121211010	
4	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 362 ΥΨΟΣ ΠΙΕΣΟΓΕΦΥΡΑΣ, 400μ ΑΠΟ ΥΓΕΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ (ΝΥΝ ΙΑΤΡΕΙΟ) 70τμ, 5 ΔΩΜΑΤΙΑ, RECEPTION, WC, ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΜΕΧΡΙ 02/2026, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1981, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	42 (ΑΝΑΚ. 19)	2	ΌΧΙ	70	240.000	3.429	29/11/2023	PEMAX 2106896940	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 8 ΧΩΡΟΙ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΞΥΛΟ/ΜΑΡΜΑΡΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1992	31 (ΑΝΑΚ. 04)	2	ΌΧΙ	220	700.000	3.182	30/11/2023	EPSILON TEAM 2107212284	
6	ΝΕΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΜΕΤΑΣΥ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ & ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡΟΥ, ΥΨΟΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΔΑΝΑΙΔΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 115τμ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΑΠΕΔΑ ΜΑΡΜΑΡΟ, WC, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010.	13	1	ΝΑΙ (1)	115	350.000	3.043	28/11/2023	GREEK HOME 2110168800	
7	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΑΤΗΜΑ ΕΠΙ ΛΕΩΦ. ΗΡΑΚΛΕΙΤΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 6 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, RECEPTION, MEETING ROOM, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑ, 1 ΘΕΣΗ PARKING, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2007	16	1	ΝΑΙ (1)	200	600.000	3.000	22/09/2023	DONTAS 2106231555	
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 215τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΩΣ ΙΑΤΡΕΙΟ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΕΓΑΛΗ ΚΟΥΖΙΝΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, 3 ΜΠΑΛΚΟΝΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1989	34	2	ΝΑΙ (1)	216	550.000	2.546	25/07/2023	ALL ABOUT PROPERTY 2111995682	
9	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 150τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 6 ΑΙΘΟΥΣΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΠΑΓΓΚΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΔΙΚΤΥΟ INTERNET, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	28	1	ΌΧΙ	170	420.000	2.471	11/07/2023	ROYAL ESTATES 2106770491	
10	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ 8	ΓΡΑΦΕΙΟ 149τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 5 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝ/ΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ FAN COIL, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΧΡΗΣΙ ΜΙΚΡΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.	33	5	ΌΧΙ	149	350.000	2.349	11/07/2023	ROYAL ESTATES 2106770491	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 33 185 3.112,65

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2.801,38**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro /θ.σ. / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΔΟΥΡΟΥ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 14τμ	ΥΠΟΓΕΙΟ	150	2/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972711390	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΟΡΙΑ ΜΕ ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 12τμ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	120	17/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6992224531	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΚΑΙ ΓΙΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΤΖΙΠ	ΥΠΟΓΕΙΟ	105	4/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6982505024	
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΚΛΕΙΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 14τμ, ΜΕ ΑΝΕΤΗ ΕΙΣΟΔΟ-ΕΞΟΔΟ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	100	21/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6932401035	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 13τμ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ ΜΕ ΤΗΛΕΚΟΝΤΡΟΛ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΓΕΙΟ	95	10/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6974454145	
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ ΕΠΙ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΥ Κ. ΒΑΡΝΑΛΗ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΠΥΛΩΤΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 13τμ, ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ ΜΕ ΤΗΛΕΚΟΝΤΡΟΛ	ΠΥΛΩΤΗ	90	24/10/2023		

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 102,50

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

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: 0,95

Θέση: 1,05

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ
(euro/θέση/μήνα): 102,24**

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΠΩΛΗΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ευρο/θ.σ.)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΔΙΟΓΕΝΟΥΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 16τμ. ΚΛΕΙΣΤΗ.	ΙΣΟΓΕΙΟ	20.000	30/10/2023	ΔΟΜΕΙΝ ΑΕ 2106839885	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΘΥΡΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	20.000	25/09/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6944331709	
3	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 142τμ, ΣΥΝΟΛΟ 5 ΘΕΣΕΩΝ, ΚΟΙΝΗ ΕΙΣΟΔΟ ΑΠΟ ΡΑΜΠΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	15.000	10/11/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΜΥΣΤΡΑ 14	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 10τμ ΕΝΤΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	15.000	08/11/2023	ΑΓΓΕΛΙΑ ΜΕΣΙΤΗ 6944307092	
5	ΑΝΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ 38	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 22τμ, ΡΑΜΠΑ, ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	14.000	05/10/2023	ΔΙΟΝΥΣΟ-ΡΟΥΛΟΣ 6948252553	
6	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 10τμ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΘΥΡΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	10.000	09/10/2023	ΔΟΜΕΙΝ 6974330544	

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 15.000

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

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: 0,95

θέση: 1,05

Εκτιμώμενη Εύροση Αξία μονάδος (ευρο/θέση): 14.963

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ

Πληθωρισμός

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

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

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

Total Average 2,53

**Εκτίμηση
Geoaxis: 2,50**

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

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

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

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

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

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

Συντελεστές Απαξίωσης

Είδος Ακινήτου	D
Γραφείο	0,50%
Κατάστημα	0,50%
Βιομηχανικό	0,75%

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

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

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

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0,00%
Από έως	20.01%	30.00%	0,50%
Από έως	30.01%	40.00%	0,75%
Από έως	40.01%	50.00%	1,00%
Από έως	50.01%	100.00 %	1,50%
Άνω	100%		2,00%

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

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

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

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

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

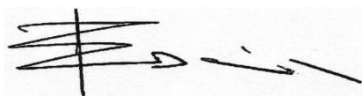
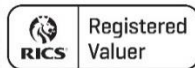
Επάρκεια

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

Με εκτίμηση,

Για την **Geoaxis property & valuation services**,

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

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

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

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

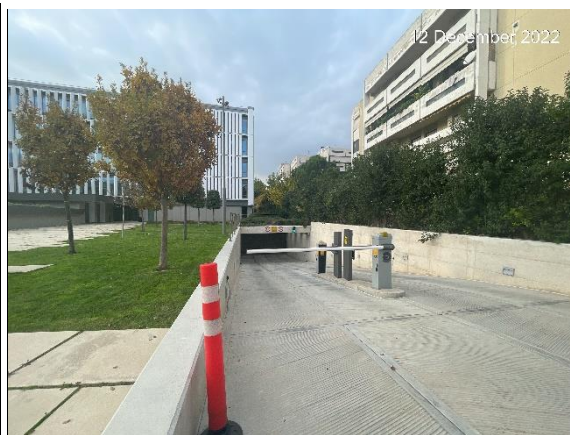
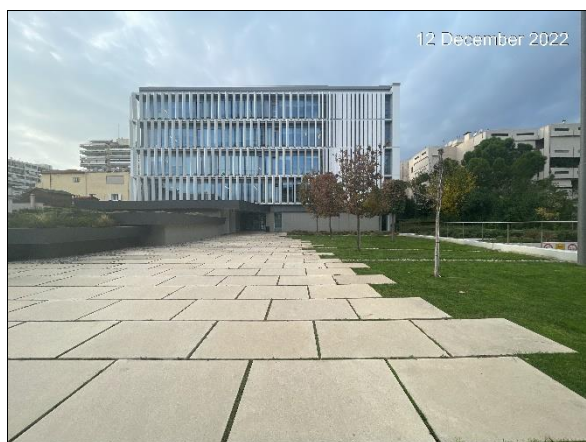
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

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

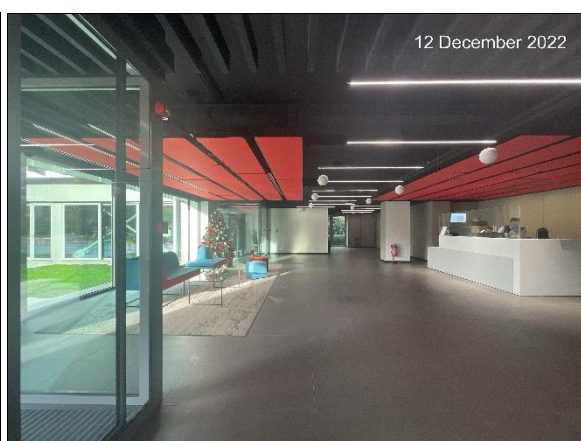
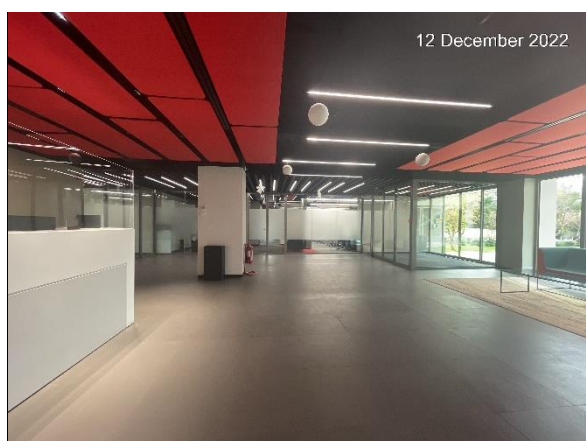
Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Εξωτερική άποψη από την οδό Αποστολοπούλου



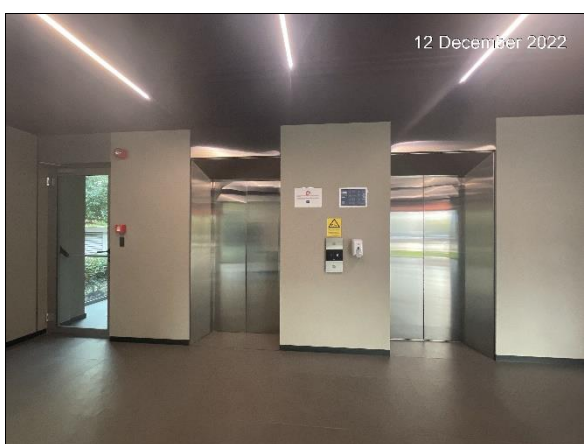
Εξωτερική άποψη από το δυτικό (μη υλοποιημένο) όριο του οικοπέδου



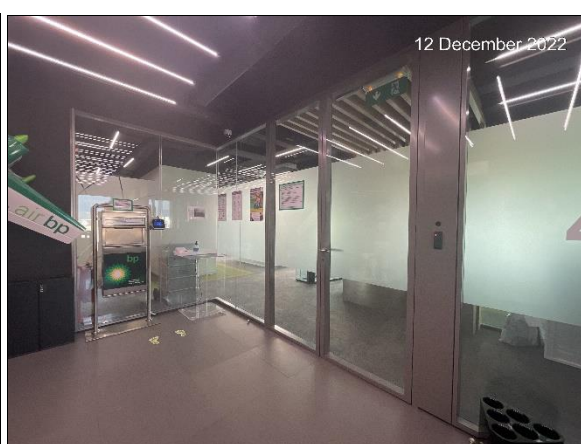
Εσωτερικές απόψεις χώρου εισόδου/υποδοχής (lobby)



Εσωτερική άποψη καταστήματος



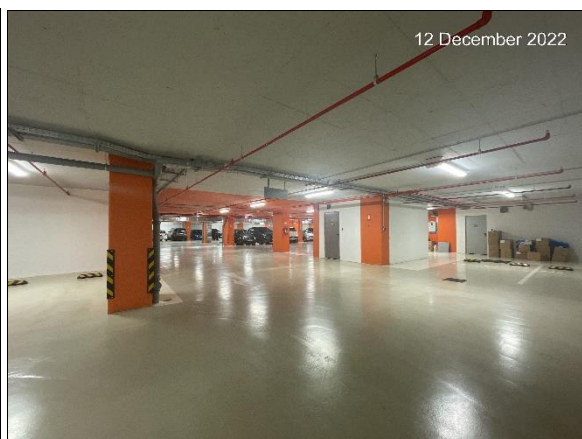
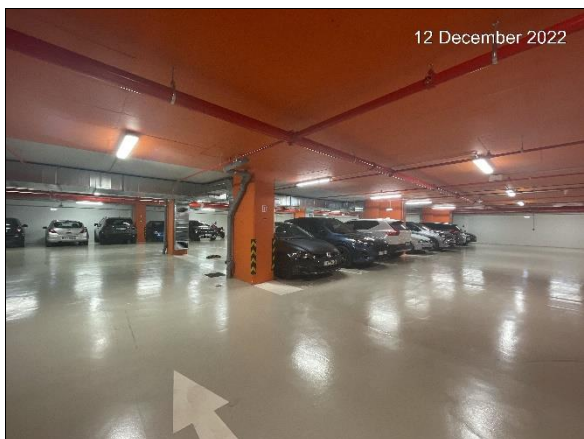
Άποψη κλιμακοστασίων



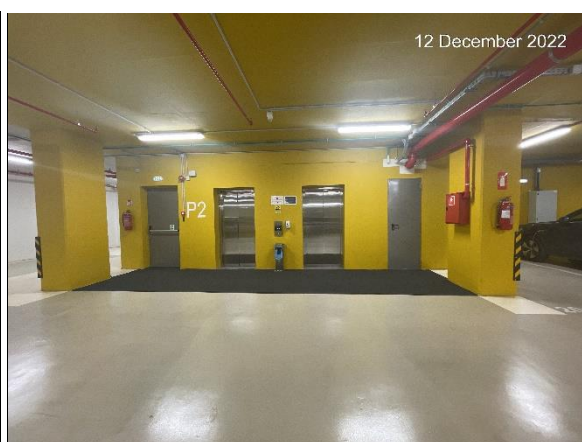
Άποψη γραφειακών χώρων Γ ορόφου



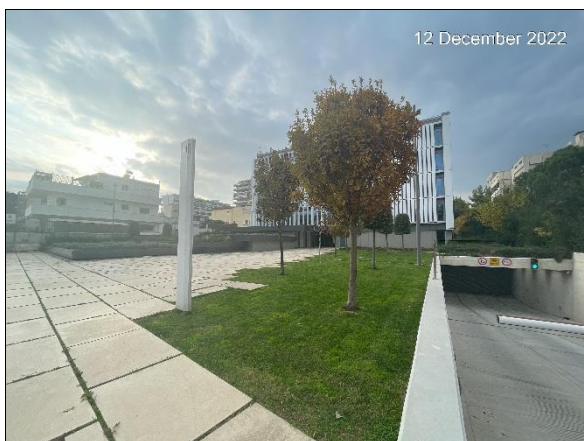
Άποψη δώματος



Άποψη υπογείων



Άποψη υπογείων



Γενικές απόψεις διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου επί της οδού Αποστολοπούλου

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπνεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι τμηματικά κενό – ιδιοχρησιμοποιούμενο και τμηματικά εκμισθωμένο, σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

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

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

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

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

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

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

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

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

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

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

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

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

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα ανά μισθωτή προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +0,5%, ΔTK +1,0%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,0% και 3,50%, αντίστοιχα. Αναηθικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα – Απώλεια Εσόδων

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος και αμέσως μετά το τέλος μίσθωσης, θεωρώντας ότι το ακίνητο θα εκμισθωθεί εκ νέου χωρίς κενή περίοδο απώλειας μισθωμάτων.

Άλλα Λειτουργικά Έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει άλλα έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

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

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 6,70% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 6,20%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε για όλους τους μισθωτές στο **7,90%**. Το προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης, έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

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

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,70%)

i =

ποιότητα

q = κίνδυνος λόγω

υπερμισθωσης

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%)

Η ανάλυση των παραδοχών εμφανίζεται ανά μισθωτή/μισθίο στο τέλος έκαστου πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (κενά προς μίσθωση- ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα)

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε κατά την αυτοψία μας καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι δεν εφαρμόστηκε κάποια κενότητα αναφορικά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Επιπλέον κρίσιμη παράμετρος κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι ο προσδιορισμός του συντελεστή απόδοσης του εκτιμώμενου ακινήτου (βλέπετε παραπάνω στην εφαρμογή της Προεξόφλησης Χρηματορροών).

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

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

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογο της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζώων. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη Ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **62 χρόνια (62 = (66+2019) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Άδεια Οικοδομής 1973/1993 όπως αναθεωρήθηκε με τις 2312/1993, 1077/2006, 843/2004, και 83/2018.
- Διάγραμμα Δόμησης αναθεώρησης της άδειας οικοδομής του Μηχανικού κ. Γ. Ανδρεάδη με ημερομηνία 10/2018
- Πράξη με α/α 183079/30-11-2020 περί ενημέρωσης για αλλαγές στη μελέτη πυροπροστασίας της Αναθεώρησης της 1973/1993 οικοδομικής αδείας
- Τοπογραφικό Διάγραμμα περί μελέτης παθητικής πυροπροστασίας και Διάγραμμα Δόμησης της με α/α 94943/2020 Αναθεώρησης της 1973/1973 για προσθήκη ισογείου και μερική τροποποίηση αρχιτεκτονικών και ΗΜ μελετών
- Έγγραφο βεβαίωσης επιφανειών του Μηχανικού κ. Γ. Ανδρεάδη ημερομηνίας 03.02.2022
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου

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

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr