



Έκθεση εκτίμησης

Κτίριο γραφείων EAST PARK TRADE CENTER

Λεωφόρος (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov ar. 53, Σόφια, Βουλγαρία

Ημερομηνία έκθεσης: 13 Φεβρουαρίου 2024

Ημερομηνία εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπ' όψιν κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου

Γεωργίου Στεργιόπουλου

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για τη Noval Property ΑΕΕΑΠ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση

Η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, αποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική Έκθεση.....	4
Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης	9
Μέρος III: Το Ακίνητο	19
Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης.....	59

Μέρος Ι: ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ Έκθεση

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Λεωφόρος (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov αρ. 53, Σόφια, Βουλγαρία
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Περιοχή μεγάλων επαγγελματικών αναπτύξεων νότια της λεωφόρου και οικιστικές αναπτύξεις βόρεια αυτής
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Κτίριο γραφείων γνωστό ως EAST PARK TRADE CENTER

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΓΓ/ΜΤ/ΑΟ-2020/11191(10)_V1 και ημερομηνία 20 Μαρτίου 2020. Με βάση την υπ' αριθ. πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π (κατόπιν ολοκλήρωσης της απορρόφησης της εταιρείας METALCO SA) και στην παρούσα φάση είναι τμηματικά μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο βάσει σε 30 μισθωτήριων συμβάσεων, με τα κενά γραφεία ανέρχονται περίπου σε 43,40% της μισθώσιμης επιφάνειας της ανωδομής, ενώ παράλληλα υπάρχουν 6 κενές υπαίθριες θέσεις στάθμευσης και 17 κενές υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Ανάλυση SWOT

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
<p>Διαθέτει εύκολη πρόσβαση</p> <p>Αφορά κτίριο γραφείων κατηγορίας (class) A</p> <p>Βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης</p>	<p>Δε διαθέτει άμεση και ευρεία προβολή επί της Λεωφόρου (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov</p>
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
<p>Συνεχές μισθωτικό ενδιαφέρον για κτίρια γραφείων κατηγορίας (class) A και δε στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου που έχει οδηγήσει σε μικρή αύξηση των μισθωτικών αξιών για γραφεία</p>	<p>Ίκανοποιητικό απόθεμα κτιρίων γραφείων κατηγορίας (class) A νεότερης κατασκευής από το εκτιμώμενο ακίνητο και συνεχής ανέγερση νέων αναπτύξεων</p> <p>Οι ανανεώσεις και οι μετεγκαταστάσεις παραμένουν βασικός μοχλός της μισθωτικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα πρακτικά η καθαρή απορρόφηση να είναι μικρότερη της αναμενόμενης</p> <p>Η συνεχής αύξηση του κόστους κατασκευής και των επιτοκίων δανεισμού αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για νέες επενδύσεις</p>

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 85%/15% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί στη σύνταξη εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων που δημοσιεύει η ΑΕΕΑΠ, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.

Μεικτό εισόδημα την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€447.996/ έτος

(€84,58/τμ/έτος)

Μεικτό αγοραίο μίσθωμα την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€606.562/ έτος

(€114,52/τμ/έτος)

Μεικτό εισόδημα 1^{ου} έτους χρηματορροής

€559.923/ έτος

(€105,71/τμ/έτος)

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€ 6.700.251,09 (ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΙΑΚΟΣΙΑ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΝΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΝΕΑ ΛΕΠΤΑ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,50%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 7,95% και 10,77%

Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης

Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	13 Φεβρουαρίου 2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων, των υψηλότερων επιτοκίων, των γεωπολιτικών εξελίξεων στη Ανατολική Ευρώπη και τη Νοτιοανατολική Μεσόγειο, και του συνεχιζόμενου αντίκτυπου της υγειονομικής κρίσης σε ορισμένες περιοχές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων, βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπ' όψη κ.κ Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Πολυώροφο κτίριο γραφείων East Park Trade Center επί της Λεωφόρου (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov αρ. 53, στη Σόφια Βουλγαρίας
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Κτίριο γραφείων με υπόγειο συνολικής μικτής δομημένης επιφάνειας (GBA) 7.336,55 τμ και συνολικής μικτής μισθώσιμης επιφάνειας (GLA) 5.296,69 τμ, που εξυπηρετείται από 25 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης και 65 υπόγειες θέσεις στάθμευσης
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023.

Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.
Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς σύνταξης εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων και καμία άλλη χρήση αυτής δεν επιτρέπεται.
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	€ 6.700.251,09 (ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΙΑΚΟΣΙΑ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΝΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΝΝΕΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.
Ειδικές Παραδοχές	Καμία
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο προσδιορισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στις ισχύουσες κατά την ημερομηνία εκτίμησης εκδόσεις του Red Book και του Blue Book, που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά, όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του RICS ή/και της TEGoVA. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψή μας και σε καμία περίπτωση δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας μπορεί να επιτύχει το συγκεκριμένο ακίνητο στην αγορά. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στο χρήστη για τον οποίο η έκθεση προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, και μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του ίδιου ακινήτου κατά την ίδια περίοδο.
Παράγοντες αιτιολογίας	Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και

	<p>περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αιεφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αιεφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).</p>
Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>
Παρέκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

<p>Δημοσίευση</p>	<p>Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE® RICS Registered Valuer</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Γιώργος Γκόγκος, MRICS</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	<p>+30 213 0169 550 Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr</p>	<p>+30 231 6020 311 Giorgos.gogos@cbre-axies.gr</p>
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ</p> <p>Regulated By RICS</p> <p>T: +30 213 0169 550</p> <p>F: +30 213 0169 595</p> <p>W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Κωδικός Έργου: 4284</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: EM/NK/AO-2024/13568 (13)</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου EM/ NK/AO-2023/13147 (10) και ημερομηνία 3 Ιουλίου 2023. καθώς και σε στοιχεία/πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από την NOVAL PROPERTY, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη.</p> <p>Πιο συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Τα από Ιουλίου 2021 σχέδια κατόψεων της εταιρείας Move Architects, – Κτηματολογικός χάρτης ακινήτου, – Επίσημη μετάφραση της υπ’ αριθμόν 151/26-06-2020 συμβολαιογραφικής πράξης για την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας, – Πίνακας σύνοψης μισθωτηρίων συμβολαίων με τα τρέχοντα μισθώματα. <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	<p>Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.</p>
Αυτοψία	<p>Στο ακίνητο έγινε αυτοψία για τους σκοπούς προηγούμενης εκτίμησης το Δεκέμβριο 2022.</p> <p>Σε γνώση του Πελάτη η εκτίμηση πραγματοποιείται υιοθετώντας συγκεκριμένες παραδοχές, που σχετίζονται με την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου και οι οποίες παρατίθενται στην παρούσα έκθεση.</p> <p>Η άποψη μας επί της αξίας του ακινήτου ενδέχεται να αναθεωρηθεί, σε περίπτωση που πραγματοποιηθεί εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο και αυτό κριθεί απαραίτητο.</p>
Επιφάνειες Ακινήτου	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειές που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.</p>

Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.
Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
Πολοδομικό Καθεστώς	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο. Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά.

Εκτιμητικές Παραδοχές

Εύλογη Αξία	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:</p> <p>«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεται δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p> <p>Το εκτιμώμενο ποσό αντιστοιχεί στο τίμημα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση αγοραπωλησίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
Μισθωτική Αξία	<p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book ορίζεται ως:</p>

	<p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p>
Το ακίνητο	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
Περιβαλλοντολογικά θέματα	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <p>(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>(δ) το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.</p>

Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p> <p>(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,</p> <p>(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.</p>
----------------------	---

Μέρος III: Το Ακίνητο

Το Ακίνητο

Θέση ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο χωροθετείται επί της Λεωφόρου (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov με οδική αρίθμηση 53 και εντός των ορίων του διοικητικού διαμερίσματος Lozenets, στη πόλη της Σόφιας Βουλγαρίας. Σημειώνεται ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι προσβάσιμο από την ως άνω Λεωφόρο αλλά διαθέτει πρόσοψη επί κάθετης σε αυτή πεζοδρομημένης οδού.

Τοποθεσία

Το διοικητικό διαμέρισμα Lozenets εκτείνεται νότια – νοτιοανατολικά του εμπορικού πυρήνα της Σόφιας, στις παρυφές αυτού και σε απόσταση περίπου 4 χλμ από το κέντρο αυτό. Αποτελεί μία ιδιαίτερα προνομιακή τοποθεσία λόγω των υποδομών, της προσβασιμότητας και της εγγύτητας στο κέντρο της πόλης. Χαρακτηρίζεται από μεγάλη πυκνότητα οικιστικών χρήσεων ποικίλων χαρακτηριστικών με την παράλληλη ύπαρξη αρκετών κτιρίων γραφείων επί κεντρικών λεωφόρων και ιδίως νότια της βασιλικής κατοικίας του πρώην Βασιλιά Συμεών (Simeon), γνωστή ως “Lozenets Residence”.

Αναφορικά στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου που εκτείνεται στο νότιο τμήμα του διοικητικού διαμερίσματος Lozenets, παρουσιάζει συγκέντρωση κτιρίων μεσαίου και υψηλού ύψους με κυρίαρχες τις εμπορικές και γραφειακές χρήσεις και αυξημένη την παρουσία διεθνών εμπορικών και εταιρικών σημάτων όσο και τοπικών εταιρειών, ενώ οι οικιστικές χρήσεις είναι περιορισμένες. Σημειώνεται ότι στην περιοχή συναντώνται επίσης ξένες πρεσβείες, ξενοδοχεία και νοσοκομεία.

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

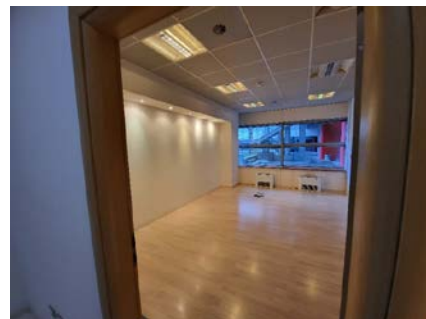
Περιγραφή Ακινήτου

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Οικοπεδικό Σκέλος

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελεί το κτίριο γραφείων κατηγορίας (class) Α γνωστό ως “East Park Trade Center” που οικοδομήθηκε τη δεκαετία του ’00 επί οικοπέδου εμβαδού 3.062,80 τμ. Το οικοπέδο φέρει πρόσοψη δυτικά – ΝΔ σε δευτερεύουσα οδό, κάθετη στη Λεωφόρο (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov, ενώ κατά τα λοιπά συνορεύει με άλλες ιδιοκτησίες.

Κτίριο

Το εκτιμώμενο κτίριο αποτελεί για κατασκευή με φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με πλαγιοκάλυψη ευρειών υαλοστασίων, ενώ οι εσωτερικές διαμορφώσεις επιτυγχάνονται μέσω τοιχοποιίας, υαλοστασίων εντός μεταλλικών πλαισίων ή γυψοσανίδες. Είναι προσβάσιμο μέσω κεντρικής εισόδου που βρίσκεται επί πεζοδρομημένης οδού που συνδέεται με τη Λεωφόρο (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov, με τη συμβολή αυτής να εκτείνεται σε απόσταση περίπου 50 μ από το εκτιμώμενο. Αναπτύσσεται σε πέντε επίπεδα ανωδομής (ισόγειο και τέσσερις ορόφους) πλέον του υπογείου και επικοινωνία μεταξύ των επιπέδων επιτυγχάνεται μέσω δύο ανελκυστήρων, ενώ το υπόγειο είναι άμεσα προσβάσιμο εξωτερικά και μέσω ράμπας. Έκαστος όροφος ανωδομής περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σε ανοιχτή κυκλική διάταξη με κεντρικό κοινόχρηστο τμήμα και κλιμακοστάσιο καθώς και βοηθητικούς χώρους όπως μικρή κουζίνα, χώρους προσωπικού και χώρους υγιεινής, ενώ το ισόγειο περιλαμβάνει επιπλέον και συνεδριακές εγκαταστάσεις. Η ανωδομή διαθέτει δάπεδα επενδεδυμένα με γρανίτη, επεξεργασμένο ξύλο (laminated), κεραμικά πλακίδια και μοκέτα κατά περίπτωση, ψευδοροφή και υπερυψωμένα δάπεδα με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα και εγκαταστάσεις δικτύων, ενώ ο φυσικός φωτισμός κρίνεται ικανοποιητικός. Το υπόγειο του κτιρίου στεγάζει το μηχανοστάσιο και θέσεις στάθμευσης και διαθέτει δάπεδο βιομηχανικού τύπου, ενώ οι επιμέρους χώροι των μηχανημάτων είναι κλειστοί μέσω πυράντοχων θυρών. Τέλος, ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι κυρίως ασφαλτοστρωμένος και περιλαμβάνει ανοιχτές θέσεις στάθμευσης.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Noval Property ΑΕΕΑΠ. Αναλυτικά οι η χρήση και η επιφάνεια ανά επίπεδο παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΣΤΑΘΜΗ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΑΣΕΙ ΤΙΤΛΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (GFA/ GBA, M ²)	ΜΙΚΤΗ ΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (GLA, M ²)
Υπόγειο	-7.10	Βοηθητικοί και κοινόχρηστοι χώροι	591,85	
Υπόγειο	-7.10	Θέσεις στάθμευσης	1.593,13	1.593,13
Ισόγειο	-3.55	Γραφειακοί χώροι	1.117,39	323,72
Ισόγειο	-3.55	Κατάστημα/ καφετέρια		45,80
Ισόγειο	-3.55	Αίθουσες συνεδριάσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης		165,95
Ισόγειο	-3.55	Κοινόχρηστοι χώροι		
1ος όροφος	0.00	Γραφειακοί χώροι	1.128,70	944,09
1ος όροφος	0.00	Κοινόχρηστοι χώροι		
2ος όροφος	3.27	Γραφειακοί χώροι	1.147,79	895,90
2ος όροφος	3.27	Κοινόχρηστοι χώροι		
3ος όροφος	6.54	Γραφειακοί χώροι	1.181,10	1.134,20
3ος όροφος	6.54	Κοινόχρηστοι χώροι		
4ος όροφος	9.90	Γραφειακοί χώροι	576,59	193,90
4ος όροφος	9.90	Κοινόχρηστοι χώροι		
ΣΥΝΟΛΟ			7.336,55	5.296,69

Με τα ίδια στοιχεία, το ακίνητο περιλαμβάνει 65 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο και συμπληρώνεται από 25 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS για την Ελλάδα.

Σημειώνεται ότι, αν και το εκτιμώμενο αποτελεί αυτοτελές κτίριο, η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) δεν ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA), καθώς - όπως είναι αντιληπτό από τον σχετικό παρασχεθέντα πίνακα - δεν προσμετρώνται στη μισθώσιμη επιφάνεια (GLA) το σύνολο των κοινόχρηστων και βοηθητικών χώρων.

Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της προηγούμενης εκτίμησης, κατά τη διάρκεια της οποίας διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου εσωτερικά και εξωτερικά ήταν πολύ καλή.

Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο δεν παρουσιάζει εδαφολογικούς κινδύνους.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Κατόπιν εντολής σας, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Κίνδυνος πλημμύρας

Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε το Ενεργειακό Πιστοποιητικό του Ακινήτου, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση και τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει το σχετικό πιστοποιητικό, όπως προβλέπεται από Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

Πολοδομικό Καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας. Παράλληλα δεν μας παρασχέθηκε κάποιο επίσημο έγγραφο αναφορικά με το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου κατά την εκπόνηση της παρούσης ή παλαιότερων εκτιμήσεων. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την παραδοχή ότι όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι εγκαταστάσεις τους έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους σχετικούς όρους δόμησης κατά την εποχή κατασκευής τους και είναι καθόλα νόμιμα και παράλληλα δεν υφίστανται ζητήματα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου.

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

Νομικό Καθεστώς

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΓΓ/ΜΤ/ΑΟ-2020/11191(10)_V1 και ημερομηνία 20 Μαρτίου 2020. Με βάση την υπ' αριθ. πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 ανακοίνωση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το υπό μελέτη ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα (ποσοστό 100%) στη Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π (κατόπιν ολοκλήρωσης της απορρόφησης της εταιρείας METALCO SA) και στην παρούσα φάση είναι τμηματικά μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Βάσει του πίνακα με τα στοιχεία των μισθωτηρίων συμβάσεων που μας έχει παρασχεθεί, οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΙΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΠΑΡΑΔΟΧΗ)*	ΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΜΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ) Η' ΜΟΝΑΔΕΣ	ΤΡΕΧΟΝ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡ- ΜΟΓΗΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡ- ΜΟΓΗ
Adecco Bulgaria	Γραφείο 2ου ορόφου	01/03/2018	01/03/2024	01/03/2026	29,33	296,233000	01/01/2024	HICP - EU 27
Adecco Bulgaria	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	01/03/2018	01/03/2024	01/03/2026	1	70,000000	01/01/2024	HICP - EU 27
Aluminum Academy OOD	Γραφείο 4ου ορόφου	13/02/2017	14/02/2024	14/02/2025	21,22	267,128325		HICP - EU 27
Breaktime AD	Ισόγειος χώρος	04/05/2022	04/05/2024	-		21,300000	n/a	n/a
BTK	Ισόγειος χώρος	01/04/2014	01/04/2026	-		20,450000	n/a	n/a
Chemical products	Γραφείο 2ου ορόφου	01/04/2020	01/01/2024	01/01/2025	35,77	390,608400	01/01/2024	HICP - EU 27
Chemical products	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	01/04/2020	01/01/2024	01/01/2025	1	76,440000	01/01/2024	HICP - EU 27
Chr. Hansen Poland z o.o. - Bulgaria Branch	Γραφείο 4ου ορόφου	01/02/2019	01/02/2025	-	44,97	565,951947	01/01/2024	HICP - EU 27
Chr. Hansen Poland z o.o. - Bulgaria Branch	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/02/2019	01/02/2025	-	3	235,970400	01/01/2024	HICP - EU 27
Donaldson Europe BVBA	Γραφείο ισόγειου	01/06/2012	01/04/2025	-	25,20	259,560000	01/01/2024	HICP - EU 27
EV Point OOD**	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	07/10/2022	07/10/2024	-	2	30,000000	n/a	n/a
Golden Agri-Resources Iberia S.L.U.	Γραφείο 2ου ορόφου	10/09/2018	01/02/2024	01/02/2026	43,24	505,233456	01/01/2024	HICP - EU 27
Golden Agri-Resources Iberia S.L.U.	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	10/09/2018	01/02/2024	01/02/2026	1	76,440000	01/01/2024	HICP - EU 27
Green Hope LTD	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	09/09/2022	09/09/2025	09/09/2028	1	72,000000	01/01/2024	HICP - EU 27
Green Hope LTD	Γραφείο 2ου ορόφου	09/09/2022	09/09/2025	09/09/2028	20,67	217,035000	01/01/2024	HICP - EU 27
Hallo Diagnostics Bulgaria I	Γραφείο 3ου ορόφου	01/10/2020	01/12/2024	01/12/2027	485,65	6.228,770877	01/04/2024	HICP - EU 27
Hallo Diagnostics Bulgaria I	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/10/2020	01/12/2024	01/12/2027	11	1.133,706420	01/04/2024	HICP - EU 27
Hallo Diagnostics Bulgaria II	Γραφείο 3ου ορόφου	01/06/2021	01/12/2024	01/12/2027	278,84	3.384,748081	01/04/2024	HICP - EU 27

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΙΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΠΑΡΑΔΟΧΗ)*	ΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΜΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ) Η' ΜΟΝΑΔΕΣ	ΤΡΕΧΟΝ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡ- ΜΟΓΗΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡ- ΜΟΓΗ
Hallo Diagnostics Bulgaria II	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	01/06/2021	01/12/2024	01/12/2027	6	480,966360	01/04/2024	HICP - EU 27
Horeca Global Brands	Γραφείο ισογείου	10/07/2017	01/03/2024	01/03/2025	26,20	320,436480	01/01/2024	HICP - EU 27
IGT-Europe B.V.	Γραφείο 2ου ορόφου	15/06/2021	15/06/2025	15/06/2027	21,28	243,898881	01/01/2024	HICP - EU 27
IGT-Europe B.V.	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	15/06/2021	15/06/2025	15/06/2027	2	157,313520	01/01/2024	HICP - EU 27
Kaloyan Stefanov Stoyanov	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	05/02/2020	01/07/2024	01/07/2025	1	78,656760	01/01/2024	HICP - EU 27
KeyStroy Invest EOOD	Γραφείο 2ου ορόφου	03/01/2023	02/01/2025	02/01/2027	14,51	159,610000	01/01/2024	HICP - EU 27
KeyStroy Invest EOOD	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	03/01/2023	02/01/2025	02/01/2027	1	70,000000	01/01/2024	HICP - EU 27
L.I.M.A. C & I Ltd.	Γραφείο 2ου ορόφου	25/05/2021	25/05/2026	25/05/2031	22,66	259,715632	01/01/2024	HICP - EU 27
L.I.M.A. C & I Ltd.	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	25/05/2021	25/05/2026	25/05/2031	1	101,130120	01/01/2024	HICP - EU 27
Metalco Bulgaria EAD	Γραφείο 4ου ορόφου	01/04/2021	31/03/2025	-	127,71	1.494,207000	01/01/2024	HICP - EU 27
Metalco Bulgaria EAD	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/04/2021	31/03/2025	-	2	196,560000	01/01/2024	HICP - EU 27
MM Mechanics Trade OOD	Γραφείο 2ου ορόφου	04/11/2019	04/11/2023	04/11/2025	27,60	337,559040	01/01/2024	HICP - EU 27
MY COFFEE TIME EOOD	Ισόγειο κατάστημα	01/09/2023	15/08/2025	15/08/2027	45,80	412,200000	01/01/2025	HICP - EU 27
MY COFFEE TIME EOOD	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/09/2023	15/08/2025	15/08/2027	2	140,000000	01/01/2025	HICP - EU 27
Prosfitt Technologies AD	Γραφείο 1ου ορόφου	25/04/2020	25/04/2025	-	112,00	1.298,780421	01/01/2024	HICP - EU 27
Prosfitt Technologies AD	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	25/04/2020	25/04/2025	-	4	404,520480	01/01/2024	HICP - EU 27
Right Consulting OOD	Γραφείο 2ου ορόφου	12/03/2018	13/03/2025	-	15,18	182,160000	01/01/2024	HICP - EU 27
STEPUP OIL LTD.	Γραφείο 2ου ορόφου	21/05/2021	25/05/2026	25/05/1931	26,45	303,154390	01/01/2024	HICP - EU 27
Swift Technological Services	Γραφείο 1ου ορόφου	01/06/2017	02/06/2025	02/06/2027	326,80	4.039,361726	01/01/2024	HICP - EU 27

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΙΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΠΑΡΑΔΟΧΗ)*	ΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΜΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ) Η' ΜΟΝΑΔΕΣ	ΤΡΕΧΟΝ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΜΗΝΑ)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ
Swift Technological Services	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/06/2017	02/06/2025	02/06/2027	1	101,130120	01/01/2024	HICP - EU 27
Swift Technological Services	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/06/2017	02/06/2025	02/06/2027	15	876,461040	01/01/2024	HICP - EU 27
Systems Intergrator International OOD	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/08/2019	01/08/2026	-	1	90,000000	n/a	n/a
Tourist Service Holding	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/06/2020	01/05/2024	-	4	431,376145	01/01/2024	HICP - EU 27
Tourist Service Rent a car	Γραφείο ισογείου	01/05/2019	01/05/2024	01/05/2029	155,02	1.672,510692	01/01/2024	HICP - EU 27
Tourist Service Rent a car	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	01/05/2019	01/05/2024	01/05/2029	2	157,313520	01/01/2024	HICP - EU 27
Velin Valchanov	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/07/2019	01/04/2024	-	1	70,000000	n/a	n/a
Weidmuller Interface GMBH & CO.KG I	Γραφείο 2ου ορόφου	01/10/2021	01/10/2025	-	24,15	295,364160	01/01/2024	HICP - EU 27
Weidmuller Interface GMBH & CO.KG I	Υπόγειες θέσεις στάθμευσης	01/10/2021	01/10/2025	-	1	98,280000	01/01/2024	HICP - EU 27
Weidmuller Interface GMBH & CO.KG II	Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	01/10/2021	01/10/2025	-	1	76,440000	01/01/2024	HICP - EU 27

* Πραγματοποιείται η παραδοχή ότι θα πραγματοποιηθεί μία επιπλέον ανανέωση όπου ορίζονται τα έτη ανανέωσης στο αρχείο "Tenancy Budget Q3 2023 EastPark"

Μισθωτική Δραστηριότητα

Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Η αγορά γραφείων στη πόλη της Σόφιας είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένη, αλλά γενικά και επί του παρόντος κινείται σε δύο ταχύτητες με την αγορά γραφείων κατηγορίας (class) A να αναπτύσσονται με ιδιαίτερη ταχύτητα. Ειδικότερα, η μισθωτική δραστηριότητα κατά το 2023 διαμορφώνεται στα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας πενταετίας και παράλληλα είναι ελαφρώς αυξημένη σε σχέση με το προηγούμενο έτος, με τις ανανεώσεις και τις μετεγκαταστάσεις να αποτελούν ακόμα βασικό μοχλό.

Αναφορικά στο διαθέσιμο απόθεμα, παραμένει σε σταθερά σχετικά επίπεδα καθ' όλη τη διάρκεια του έτους ξεπερνώντας το 16%, με το μικρότερο κατά τόπους ποσοστό να συναντάται στο επιχειρηματικό και τραπεζικό κέντρο (CBD) της πόλης, και συμπεριλαμβάνει μεταξύ άλλων νεόδμητες μοντέρνες αναπτύξεις που είναι αυξημένες συγκριτικά με το 2022.

Στοιχεία Μισθωμάτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέξαμε κατά την έρευνα κτηματαγοράς που πραγματοποιήσαμε αναφορικά με μισθώσεις γραφείων και θέσεων στάθμευσης στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου, διαπιστώσαμε οι τιμές μίσθωσης για class A γραφεία διαμορφώνονται μεταξύ **€10,5/τμ/μήνα** και **€16,5/τμ/μήνα**, με το ανώτατο όριο να αφορά γραφεία πενταετίας ή/ και υψηλών προδιαγραφών (π.χ. αειφόρα κτίρια).

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν το επίπεδο των μισθωτικών αξιών είναι:

- η τοποθεσία/ προσβασιμότητα,
- το μέγεθος του ακινήτου,
- η παλαιότητα και η κατάσταση συντήρησης,
- οι κατασκευαστικές προδιαγραφές του κτιρίου, και
- οι τυχόν παροχές του ακινήτου.

Αναφορικά στις θέσεις στάθμευσης, εκμισθώνονται σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητα με τις τιμές μίσθωσης να κυμαίνονται από **€80/θέση/μήνα** έως **€120/θέση/μήνα** για υπαίθριες θέσεις στάθμευσης και από **€115/θέση/μήνα** έως **€150/θέση/μήνα** για υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Πίνακας ενδεικτικών συγκριτικών στοιχείων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ						ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ						
A/A	Τύπος & Περίοδος συγκριτικού	Διεύθυνση	Ακίνητο	Τιμή μονάδας μίσθωσης θέσης στάθμευσης (€/θέση/μήνα)	Τιμή μονάδας μίσθωσης γραφείων (€/τμ/μήνα)	Τύπος & Περίοδος συγκριτικού	Τοποθεσία/ Προβολή/ Εμπορικότητα	Παλαιότητα & κατάσταση συντήρησης	Κατασκευαστικές προδιαγραφές/ Παροχές	Συνολική αναπροσαρμογή	Τελική τιμή μονάδας (€/τμ/μήνα)	Πηγή
1	Q4 2023/ Αιτούμενο μίσθωμα	Βουλγαρία, Σόφια, 53B Nikola Y. Vartsarov blvd	Mandarin Office Building (class A)/ Έτος κατασκευής 2007/ TBA 5.169 τμ	€140 (υπόγεια θέση στάθμευσης)	12,00	-10%	0%	0%	0%	-10%	10,80	Bates Bulgaria
2	Q4 2023/ Αιτούμενο μίσθωμα	Βουλγαρία, Σόφια, 51B "Cherni vrah" blvd	FPI Cherni Vrah Office Building (class A)/ Έτος κατασκευής 2005/ TBA 6.385 τμ/ επιπλωμένα γραφεία	€110 (υπόγεια θέση στάθμευσης)	15,00	-10%	-5%	0%	-10%	-25%	11,25	Bates Bulgaria
3	Q4 2023/ Τρέχον μίσθωμα	Βουλγαρία, Σόφια, 29 Atanas Dukov str.	Rainbow plaza (class A)/ Έτος κατασκευής Μη διαθέσιμο/ TBA μη διαθέσιμο	€100 (υπόγεια θέση στάθμευσης) €80 (υπαίθρια θέση στάθμευσης)	11,00	0%	-5%	0%	0%	-5%	10,45	Bates Bulgaria
										M.O.	11,50	

Επενδυτική Δραστηριότητα

Επενδυτική Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων

Ο πληθωρισμός - σε εγχώριο και παγκόσμιο επίπεδο -, αφού πέρασε το σημείο καμπής, ξεκίνησε να αποκλιμακώνεται και η Βουλγαρία παραμένει ανταγωνιστική και ελκυστική. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2023 ξεκίνησε με θετικές ενδείξεις με τον όγκο των συναλλαγών να ξεπερνά τα € 30 εκ. κατά το πρώτο τρίμηνο, ωστόσο εντός του υπόλοιπου έτους ο όγκος των συναλλαγών περιορίστηκε σημαντικά. Σε κάθε περίπτωση πάντως σύγχρονα κτίρια γραφείων με το κατάλληλο συνδυασμό ποιότητας κατασκευής, παροχών και προσβασιμότητας απολαμβάνουν πάντα υψηλότερη πληρότητα και αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, ενώ στις περιπτώσεις κτιρίων μη σύγχρονων κατασκευαστικών προδιαγραφών σε δευτερεύουσας σημασίας τοποθεσίες κρίνεται σκόπιμη πολλές φορές η επαναξιολόγηση των αιτούμενων τιμημάτων.

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Επενδυτικών Ακινήτων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΣ							ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ								
A/A	Τύπος & Περίοδος συγκριτικού	Διεύθυνση	Ακίνητο	Μισθώσιμη Επιφάνεια (GLA, τμ)	Τιμή (€)	Τιμή μονάδας (€/τμ- GLA)	Τύπος & Περίοδος συγκριτικού	Τοποθεσία/ Προβολή/ Εμπορικότητα	Επιφάνεια	Παλαιότητα/ κατάσταση συντήρησης	Κατασκευαστικές προδιαγραφές	Παροχές	Συνολική αναπροσαρμογή	Τελική τιμή μονάδας (€/τμ/μήνα)	ΠΗΓΗ
1	H1 2023/ Πράξη αγοραπωλησίας	Βουλγαρία, Σόφια, 145 Tsarigradsko shose blvd	Sofia office center/ Έτος κατασκευής 2019/ 14 επίπεδα με 199 θέσεις στάθμευσης/ GLA 20.000 τμ/ TBA 24.800 τμ/ BREEAM Certificate of Excellence	20.000,00	29.000.000	1.450,00	0%	-25%	40%	-10%	-15%	0%	-10%	1.305,00	IPC
2	Q2 - Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Βουλγαρία, Σόφια, Sveta Troitsa quarter	Κτίριο γραφείων/ Έτος κατασκευής 2009/ 9 επίπεδα με 30 υπόγειες θέσεις στάθμευσης	6.500,00	8.500.000	1.307,69	-20%	10%	5%	0%	0%	0%	-5%	1.242,31	REACT
3	H1 2023/ Πράξη αγοραπωλησίας	Βουλγαρία, Σόφια, Tsarigradsko shose blvd	Emerald office building	7.000,00	12.000.000	1.714,29	0%	-25%	5%	0%	0%	0%	-20%	1.371,43	IPC
													M.O.	1.300,00	

Νέες Ανάπτυξεις

Επικείμενες Αναπτύξεις

Το υφιστάμενο απόθεμα μισθωμένων και μη γραφείων κατηγορίας (class) A και B στη Σόφια το ενιάμηνο του 2023 ξεπερνά πλέον τα 2,5 εκ τμ και με την κατασκευαστική δραστηριότητα να έχει αυξηθεί κατά 20% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Τόσο το υφιστάμενο απόθεμα όσο και η κατασκευαστική δραστηριότητα παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη συγκέντρωση στις υπο-αγορές του επιχειρηματικού και τραπεζικού κέντρου (CBD) της πόλης, των λεωφόρων Tsarigradsko Shose και Bulgaria, του Business Park Sofia και στη συνοικία Hladilnika.

Βάσει των όσων γνωρίζουμε, οι κυριότερες αναπτύξεις του κλάδου στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου που βρίσκονται υπό εξέλιξη ή έχουν ανακοινωθεί είναι οι κάτωθι:

Business Garden Office X – Buildings 3 & 4



Σύγχρονο συγκρότημα 4 κτιρίων γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης που βρίσκεται επί της Λεωφόρου 51 Cherni Vrah (αρ. 51), με τα κτίρια 1 και 2 συνολικής επιφάνειας περίπου 28.000 τμ να έχουν ολοκληρωθεί το 2022, ενώ αναμένεται έως το 2024 η ολοκλήρωση των κτιρίων 3 και 4 με την συνολική τους επιφάνεια να ανέρχεται σε 26.000 τμ

AYA business center

Κτίριο γραφείων (πράσινη ανάπτυξη) στην περιοχή Hladilnika district εμβαδού 13.350 τμ, αποτελούμενο από δύο υπόγεια και 8 επίπεδα ανωδομής, που θα στεγάσει τις δραστηριότητες των εταιρειών του ομίλου MFG που αναμένεται σε διάστημα διετίας περίπου

Συγκριτικά Στοιχεία Οικοπέδων

Κατά την έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου, συλλέξαμε τα παρακάτω συγκριτικά αιτούμενων τιμημάτων πώλησης οικοπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση στην ευρύτερη περιοχή.

A/A	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ)	ΠΗΓΗ
1	Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Vitosha quarter	Οικόπεδο προς αξιοποίηση	1.986,00	496.500	250,00	Bulgarian properties
2	Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Tsarigradsko shose blvd	Οικόπεδο προς αξιοποίηση	3.280,00	2.800.000	853,66	Unique Estates
3	Q4 2023/ Αιτούμενο τίμημα	Hladilnika quarter	Οικόπεδο προς αξιοποίηση	3.980,00	1.500.000	376,88	DHI GROUP

Εκτίμηση

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 85%/15% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),

- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ορών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από το IMF.

Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κ.λπ.), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Ανάλυση SWOT

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
Διαθέτει εύκολη πρόσβαση	Δε διαθέτει άμεση και ευρεία προβολή επί της Λεωφόρου (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov
Αφορά κτίριο γραφείων κατηγορίας (class) A	
Βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
Συνεχές μισθωτικό ενδιαφέρον για κτίρια γραφείων κατηγορίας (class) A και δε στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου που έχει οδηγήσει σε μικρή αύξηση των μισθωτικών αξιών για γραφεία	<p>Ικανοποιητικό απόθεμα κτιρίων γραφείων κατηγορίας (class) A νεότερης κατασκευής από το εκτιμώμενο ακίνητο και συνεχής ανέγερση νέων αναπτύξεων</p> <p>Οι ανανεώσεις και οι μετεγκαταστάσεις παραμένουν βασικός μοχλός της μισθωτικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα πρακτικά η καθαρή απορρόφηση να είναι μικρότερη της αναμενόμενης</p> <p>Η συνεχής αύξηση του κόστους κατασκευής και των επιτοκίων δανεισμού αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για νέες επενδύσεις</p>

Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο είναι μισθωμένο κατά ποσοστό 56,60% της μισθώσιμης επιφάνειας της ανωδομής και τελεί συνολικά υπό εν μέρει μίσθωση βάσει 30 μισθωτήριων συμβάσεων. Το συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 559.923, ενώ καταλήγει σε €720.505 το 2033.

Μελλοντικές μισθώσεις κενών χώρων

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης υπάρχουν κενοί γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.607,37 τμ, 6 κενές υπαίθριες θέσεις στάθμευσης καθώς και 17 κενές υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Για τα εν λόγω τμήματα του ακινήτου έχουμε θεωρήσει ότι θα μισθωθούν εντός διαστήματος δύο μηνών από την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, ενώ θεωρούμε ότι θα υπάρξει και περίοδος χάριτος ενός μήνα.

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Η αναπροσαρμογή των συμφωνηθέντων μισθωμάτων πραγματοποιήθηκε με βάση τα όσα προβλέπονται στις μισθωτήριες συμβάσεις και πιο συγκεκριμένα βάσει του εναρμονισμένου ΔTK της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EU-27) όπως αυτός δημοσιεύεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Για το αγοραίο μίσθωμα έχουμε θεωρήσει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 25,51%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί αύξηση της τάξης του:

- 4,0% για το 1ο και 2ο έτος
- 2,5% για το 3ο και 4ο έτος και
- 2,0% από το 5ο έτος και έπειτα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του Εναρμονισμένου ΔTK της ΕΕ 27 βάσει των προβλέψεων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Σεπτέμβριος 2023):

ΕΤΟΣ	2023	2024	2025	2026	2027	2028 +
Εναρμονισμένος ΔTK της Ε.Ε. 27	5,600%	3,200%	2,100%	1,500%	1,500%	1,500%

Πηγή: *European Central Bank, Σεπτέμβριος 2023*

Κενές περιόδοι και επαναμίσθωση

Κατά τη λήξη των μισθώσεων έχουμε υποθέσει ότι οι χώροι θα επαναμισθωθούν σε αγοραία επίπεδα, υιοθετώντας κενή περίοδο ίση περίπου με 2 μήνες, καθώς και περίοδο χάριτος ενός μήνα.

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Στα πλαίσια της ανάλυσης μας έχουμε υιοθετήσει κόστος μίσθωσης ίσο με 10% του ετήσιου αγοραίου μισθώματος, το οποίο υπολογίζεται σε περίπτωση μίσθωσης των κενών χώρων και επαναμίσθωσης. Ωστόσο δε λήφθηκαν υπόψη κεφαλαιακές δαπάνες για αναβάθμιση του κτιρίου, ενώ θεωρούμε ότι η συλλογή κοινοχρήστων καλύπτει το 100% των σχετικών εξόδων και δεν υφίστανται σχετικά ελλείμματα.

Τέλος, δεν λήφθηκαν ωστόσο λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως τυχόν φόροι που σχετίζονται με το ακίνητο και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη θέση του και την προβολή του, καθώς επίσης και τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης για κτίρια γραφείων κατηγορίας (class) Α στην υπό μελέτη περιοχή, υιοθετήθηκε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των:

- **€11,5/τμ/μήνα** για το σύνολο των γραφείων,
- **€80/θέση/μήνα** για τις υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, και
- **€115/θέση/μήνα** για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Σημειώνεται ότι οι παραπάνω αξίες είναι εναρμονισμένες με αυτές που έχουν προκύψει από τη συλλογή πληροφοριών από την τοπική κτηματαγορά και συνάδουν με αυτές που υπαγορεύει η εμπειρία μας. Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 606.562,13/έτος.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του και την παλαιότητά του, τον επικείμενο ανταγωνισμό καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **9,00%**.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **10,50%**.

Κόστη αγοράς και προώθησης

Βάσει των δεδομένων της αγοράς στη Σόφια Βουλγαρίας, για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του ακινήτου έχουμε θεωρήσει ότι τα κόστη αγοράς σε αντίστοιχες περιπτώσεις ανέρχονται σε 5% της αξίας, ενώ τα κόστη πώλησης που αφορούν τα έξοδα προώθησης στη λήξη της περιόδου υπολογίστηκαν σε 2% της αξίας πώλησης.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Βάσει της έρευνάς μας και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου, υιοθετήθηκε μέση αγοραία τιμή μονάδας ίση με **€ 1.300/τμ** που εφαρμόζεται στη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA) του ακινήτου.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε **€6.610.422**.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του κτιρίου γραφείων East Park Trade Center που βρίσκεται επί της Λεωφόρου (Boulevard) Nikola Y. Vaptsarov αρ. 53, στη Σόφια Βουλγαρίας, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023, είναι:

€ 6.700.251,09 (Έξι Εκατομμύρια Επτακόσιες Χιλιάδες Διακόσια Πενήντα Ένα Ευρώ και Εννέα Λεπτά)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Η εν λόγω αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (100%)
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 1.071.980,00
Κόστος αποκατάστασης κτιρίου και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 5.628.271,09
Σύνολο	€ 6.700.251,09

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την εύλογη αξία των επιμέρους στοιχείων/μερών του ακινήτου. Προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με το εναπομένον μέρος της αξίας να αφορά το κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων. Η επιλογή της μεθόδου στηρίχθηκε στην επαγγελματική της κρίση και στοιχεία της αγοράς.

Η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του υπό μελέτη προσδιορίστηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπόψη:

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (65 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
- Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και τυχόν ανακαινίσεων.

Το ακίνητο, σύμφωνα με πληροφορίες, αποπερατώθηκε το 2005 και για το σκοπό της παρούσης ως κρίσιμη ημερομηνία κατασκευής υιοθετήθηκε η 1 Ιουλίου 2005.

Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του κτιρίου γραφείων EAST PARK TRADE CENTER ισούται με 46,5 έτη.

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ "EAST PARK TRADE CENTER" ΣΤΗ ΣΟΦΙΑ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ	
ΑΚΙΝΗΤΟ	
Ημερομηνία εκτίμησης	31-Δεκ-23
Ιδιοκτησιακό καθεστώς	Ιδιόκτητο
Συνολική μισθώσιμη επιφάνεια κτιρίου (τμ)	5.296,69
Μεικτά ετήσια έσοδα την 31 Δεκεμβρίου 2023	€ 447.996
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 559.923
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 533.673
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31 Δεκεμβρίου 2023	€ 606.562
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	01-Ιαν-34
Καθαρό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 761.303
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	25,51%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,50%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών	€ 6.716.103
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 8,06% και 10,97%
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
Εύλογη αξία βάσει μεθόδου συγκριτικών στοιχείων	€ 6.610.422
Στάθμιση δύο μεθόδων (85%/15%)	
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου	€ 6.700.251
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας	€ 6.700.251

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη)

EAST PARK TRADE CENTER	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	ΑΞΙΑ DCF- 100% (€)	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - 100% (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ -100% (€)
Βασικό σενάριο	9,00%	€ 6.716.103,29	€ 6.610.422,00	€ 6.700.251,09
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου +10%	9,90%	€ 6.452.213,23	€ 6.610.422,00	€ 6.475.944,55
Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου -10%	8,10%	€ 7.038.635,57	€ 6.610.422,00	€ 6.974.403,54

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Προεξόφλησης)

EAST PARK TRADE CENTER	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ DCF- 100% (€)	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - 100% (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ -100% (€)
Βασικό σενάριο	10,50%	€ 6.716.103,29	€ 6.610.422,00	€ 6.700.251,09
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	11,55%	€ 6.283.167,23	€ 6.610.422,00	€ 6.332.255,44
Συντελεστής προεξόφλησης -10%	9,45%	€ 7.190.545,78	€ 6.610.422,00	€ 7.103.527,22

Αγοραίο μίσθωμα

EAST PARK TRADE CENTER	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/ΕΤΟΣ)	ΑΞΙΑ DCF- 100% (€)	ΑΞΙΑ ΒΑΣΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - 100% (€)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ -100% (€)
Βασικό σενάριο	€ 606.562,13	€ 6.716.103,29	€ 6.610.422,00	€ 6.700.251,09
Αγοραίο Μίσθωμα +10%	€ 667.218,34	€ 7.288.188,43	€ 6.610.422,00	€ 7.186.523,46
Αγοραίο Μίσθωμα -10%	€ 545.905,91	€ 6.144.018,14	€ 6.610.422,00	€ 6.213.978,72

Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης

Επισημαίνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο, ούτε έγινε αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, από ειδικό εμπειρογνώμονα της Εταιρείας.

Για ασφαλιστικούς σκοπούς και μόνο, το ενδεικτικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε στο ποσό των **€ 5.135.585,00** συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένων των ΦΠΑ και πληθωρισμού.

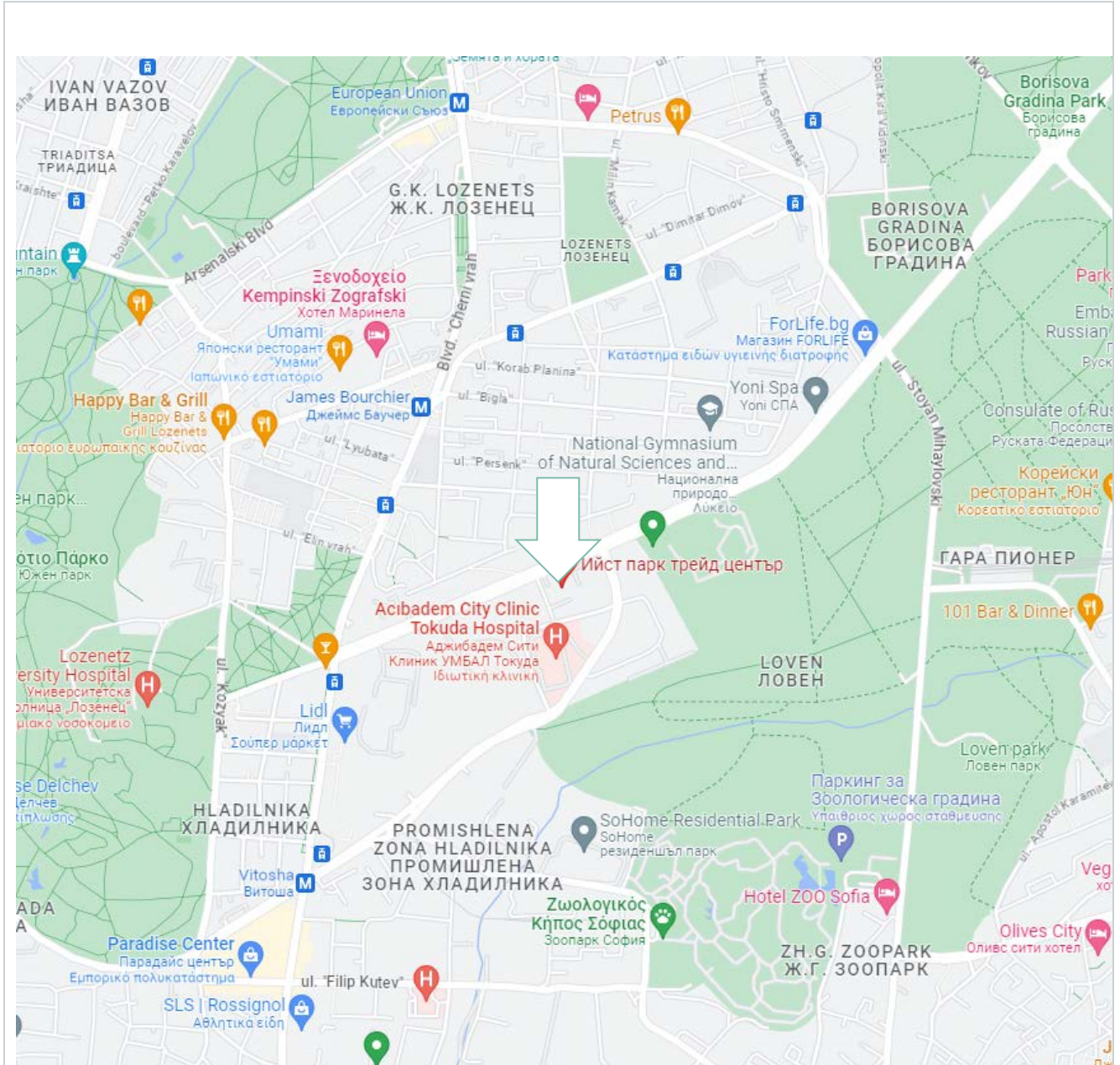
Η Εταιρεία δεν φέρει ουδεμία ευθύνη για την ασφαλιστέα αξία του ακινήτου, καθώς το αναφερόμενο κόστος είναι ενδεικτικό.

Σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ του παραπάνω ποσού και της πραγματικής ασφαλιστέας αξίας, προτείνεται ανάθεση σε ειδικό εμπειρογνώμονα.

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα IV.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



Πηγή: Google Maps (Συντεταγμένες: 42.666873929046176, 23.32518196826361)

Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ (12-12-2022)

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΕΤΟΣ 1	ΕΤΟΣ 2	ΕΤΟΣ 3	ΕΤΟΣ 4	ΕΤΟΣ 5	ΕΤΟΣ 6	ΕΤΟΣ 7	ΕΤΟΣ 8	ΕΤΟΣ 9	ΕΤΟΣ 10	ΕΚΤΙΜΗΣΗ
	ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΙΑΝ 24 -	ΙΑΝ 25 -	ΙΑΝ 26 -	ΙΑΝ 27 -	ΙΑΝ 28 -	ΙΑΝ 29 -	ΙΑΝ 30 -	ΙΑΝ 31 -	ΙΑΝ 32 -	ΙΑΝ 33 -	ΕΞΟΔΟΥ
	31-Δεκ-23	ΔΕΚ 24	ΔΕΚ 25	ΔΕΚ 26	ΔΕΚ 27	ΔΕΚ 28	ΔΕΚ 29	ΔΕΚ 30	ΔΕΚ 31	ΔΕΚ 32	ΔΕΚ 33	01-Ιαν-34
Adecco Bulgaria		4.641	4.789	4.372	5.427	5.544	5.655	5.768	5.883	6.001	6.121	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	-445	0	0	0	0	0	-503	0	
Aluminum Academy OOD		3.385	2.611	3.103	3.181	3.249	3.314	3.380	2.871	3.505	3.575	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-254	0	0	0	0	0	-289	0	0	
Breaktime AD		88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
BTK		245	245	62	0	0	0	0	0	0	0	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Chemical products		5.918	5.110	6.260	6.416	6.550	6.681	6.815	5.789	7.067	7.208	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-511	0	0	0	0	0	-581	0	0	
Chr. Hansen Poland z o.o. - Bulgaria Branch		10.162	8.947	10.965	11.239	11.478	11.707	11.942	10.141	12.383	12.631	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-897	0	0	0	0	0	-1.020	0	0	
Donaldson Europe BVBA		3.289	2.931	3.670	3.761	3.844	3.921	4.000	3.394	4.147	4.230	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-301	0	0	0	0	0	-343	0	0	
EV Point OOD		277	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Golden Agri-Resources Iberia S.L.U.		7.371	7.607	6.190	7.525	7.685	7.839	7.996	8.155	6.926	8.457	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	-615	0	0	0	0	0	-696	0	
Green Hope LTD		3.663	3.780	3.859	3.917	3.355	4.030	4.350	4.437	4.526	4.616	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	-354	0	0	0	0	0	
Hallo Diagnostics Bulgaria I		92.060	95.536	97.799	91.364	83.731	93.286	95.151	97.054	98.995	100.975	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	-7.634	0	0	0	0	0	
Hallo Diagnostics Bulgaria II		48.337	50.162	51.350	47.971	45.064	50.207	51.211	52.235	53.280	54.345	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	-4.109	0	0	0	0	0	
Horeca Global Brands		4.061	3.206	3.823	3.918	4.003	4.083	4.165	3.535	4.319	4.405	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-313	0	0	0	0	0	-356	0	0	
IGT-Europe B.V.		5.084	5.247	5.357	4.475	5.339	5.446	5.555	5.666	5.779	4.899	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	-442	0	0	0	0	0	-498	
Kaloyan Stefanov Stoyanov		997	847	1.007	1.032	1.056	1.077	1.099	931	1.139	1.162	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-83	0	0	0	0	0	-95	0	0	
KeyStroy Invest EOOD		2.910	3.003	3.066	2.697	3.290	3.356	3.423	3.492	3.562	3.025	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	-270	0	0	0	0	0	-304	
Metalco Bulgaria EAD		4.573	4.719	4.818	4.890	4.964	5.038	5.114	4.386	5.377	5.484	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	0	0	0	-444	0	0	
MM Mechanics Trade OOD		21.425	17.894	21.508	22.046	22.532	22.983	23.443	19.893	24.309	24.796	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	-1.767	0	0	0	0	0	-2.009	0	0	

L.I.M.A. C & I Ltd.	4.278	3.728	4.017	4.161	4.244	4.329	4.415	4.504	3.828	4.670
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	-338	0	0	0	0	0	-383	0
MY COFFEE TIME EOOD	6.997	7.221	7.373	7.587	14.129	14.411	14.700	14.994	15.293	12.951
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	0	-1.176	0	0	0	0	0	-1.324
Prosfitec Technologies AD	21.584	18.258	22.025	22.576	23.082	23.543	24.014	20.360	24.902	25.400
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	-1.818	0	0	0	0	0	-2.067	0	0
Right Consulting OOD	2.308	1.851	2.207	2.262	2.312	2.358	2.405	2.040	2.494	2.544
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	-182	0	0	0	0	0	-206	0	0
STEPUP OIL LTD.	3.842	3.965	4.048	4.108	4.170	4.233	4.296	3.615	4.354	4.442
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	0	0	0	0	0	-360	0	0
Swift Technological Services	63.575	65.609	66.987	58.897	74.019	75.500	77.010	78.550	80.121	67.946
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	0	-6.117	0	0	0	0	0	-6.889
Systems Intergrator International OOD	1.140	1.177	1.068	1.480	1.515	1.546	1.577	1.608	1.363	1.667
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	-123	0	0	0	0	0	-139	0
Tourist Service Holding	4.582	5.630	5.812	5.957	6.091	6.213	5.271	6.443	6.572	6.703
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-460	0	0	0	0	0	-533	0	0	0
Tourist Service Rent a car	24.184	24.958	25.482	25.865	26.252	22.676	27.868	28.425	28.993	29.573
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	0	0	0	-2.299	0	0	0	0
Velin Valchanov	1.026	1.412	1.456	1.493	1.526	1.556	1.320	1.614	1.646	1.679
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-115	0	0	0	0	0	-133	0	0	0
Weidmuller Interface GMBH & CO.KG I	4.988	4.270	4.912	5.034	5.158	5.261	5.366	5.024	4.738	5.780
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	-408	0	0	0	0	0	0	-474	0
Weidmuller Interface GMBH & CO.KG II	969	833	1.001	1.026	1.051	1.072	1.093	1.023	946	1.177
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	-83	0	0	0	0	0	0	-97	0
Κενές υπαίθριες θέσεις στάθμευσης	4.000	4.960	5.096	5.223	5.332	5.439	4.620	5.640	5.753	5.868
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-400	0	0	0	0	0	464	0	0	0
Κενές υπόγειες θέσεις στάθμευσης	24.150	29.946	30.574	31.411	32.064	32.731	27.785	34.051	34.732	35.427
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-2.415	0	0	0	0	0	-2.800	0	0	0
Κενά γραφεία ισογείου	13.490	16.727	17.078	17.545	17.910	18.283	15.520	18.897	19.400	19.788
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-1.349	0	0	0	0	0	-1.564	0	0	0
Κενά γραφεία 1ου ορόφου	58.108	72.054	74.030	75.881	77.460	79.010	67.114	81.932	83.571	85.242
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-5.811	0	0	0	0	0	-6.738	0	0	0
Κενά γραφεία 2ου ορόφου	70.733	87.709	90.114	92.367	94.289	96.175	81.695	99.733	101.727	103.762
Απώλεια εσόδου (rent free period)	-7.073	0	0	0	0	0	-8.202	0	0	0
Κενά γραφεία 3ου ορόφου	42.517	52.721	54.166	55.520	56.676	57.810	49.106	59.948	61.147	62.370
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα από ωριαία ή ημερήσια μίσθωση χώρων συνεδριάσεων	6.589	6.589	6.589	6.589	6.589	6.589	6.589	6.589	6.589	6.589
Απώλεια εσόδου (rent free period)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις	559.923	619.638	649.724	636.841	653.462	685.063	635.674	695.090	727.201	720.505
Κόστη μίσθωσης	-26.250	-7.938	-1.825	-9.605	-14.517	-2.759	-30.437	-9.324	-2.750	-10.817
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα	-26.250	-7.938	-1.825	-9.605	-14.517	-2.759	-30.437	-9.324	-2.750	-10.817
Καθαρά έσοδα	533.673	611.701	647.899	627.236	638.946	682.304	605.236	685.766	724.451	709.687

Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @	9,00%											8.458.923
Μείον κόστη πώλησης @	2,00%											-165.861
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												8.293.061
Κόστη αγοράς ακινήτου @	5,00%											-414.653
Καθαρά έσοδα από πώληση												7.878.408
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		533.673	611.701	647.899	627.236	638.946	682.304	605.236	685.766	724.451	709.687	7.878.408
Εύλογη αξία @	10,50%	6.716.103										
Απόδοση ανά έτος (από 1ο έως 10ο έτος)			7,95%	9,11%	9,65%	9,34%	9,51%	10,16%	9,01%	10,21%	10,79%	10,57%

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Επίπεδο	Στάθμη	Χρήση	Μικτή μισθώσιμη επιφάνεια (GLA, τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Εύλογη αξία (€)
Υπόγειο	-7.10	Θέσεις στάθμευσης	1.593,13	1.300,00	2.071.069,00
Ισόγειο	-3.55	Γραφειακοί χώροι	323,72	1.300,00	420.836,00
Ισόγειο	-3.55	Κατάστημα/ καφετέρια	45,80		
Ισόγειο	-3.55	Αίθουσες συνεδριάσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης	165,95		
1ος όροφος	0.00	Γραφειακοί χώροι	944,09	1.300,00	1.227.317,00
2ος όροφος	3.27	Γραφειακοί χώροι	895,90	1.300,00	1.164.670,00
3ος όροφος	6.54	Γραφειακοί χώροι	1.134,20	1.300,00	1.474.460,00
4ος όροφος*	9.90	Γραφειακοί χώροι	193,90	1.300,00	252.070,00
ΣΥΝΟΛΟ			5.296,69		6.610.422,00

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	6.610.422	15%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	6.716.103	85%
Σταθμισμένη αξία για το 100% του ακινήτου	6.700.251	
Ποσοστό κυριότητας επί του ακινήτου	100%	
Σταθμισμένη αξία ποσοστού κυριότητας	6.700.251,09	

Πίνακας υπολογισμού κόστους αποκατάστασης

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ)	ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (€)
Υπόγειο	2.184,98		
Ισόγειο	1.117,39		
1ος όροφος	1.128,70		
2ος όροφος	1.147,79		
3ος όροφος	1.181,10		
4ος όροφος	576,59		
ΣΥΝΟΛΟ	7.336,55	700,00	5.135.585,000

Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης



Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
Αντικείμενο	3
Χρονοδιάγραμμα	6
Αμοιβή	7
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή	7
Όροι Ανάθεσης	8
Γενικές Διατάξεις	9
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία.....	9
Περιεχόμενο Σύμβασης	10
Παραρτήματα.....	11
Πίνακας Ακινήτων	12
Ασφαλιστική Κάλυψη.....	13
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων	13

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18^η Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «**NOVAL PROPERTY**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Μεσογείων 2-4, Τ.Κ. 115 27), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 152321260000 (Α.Φ.Μ. 996899546 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τους κκ. Καπετανάκο Παναγιώτη και Στεργιόπουλο Γεώργιο, αποκαλουμένης εφεξής «**ΕΝΤΟΛΕΑΣ**».

ΚΑΙ

Αφετέρου δε:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «**ΑΞΙΕΣ ΑΕ**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σέκερη 4), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005101101000 (Α.Φ.Μ. 999635558 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον Δ/ντα Σύμβουλό της κ. Νικόλαο Χατζητσόλη, αποκαλουμένης εφεξής «**ΑΞΙΕΣ**».

ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

Αντικείμενο

Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτίμηση της εύλογης αξίας 20 επενδυτικών ακινήτων της ΕΝΤΟΛΕΑΣ, τα οποία αποτελούν τμήμα του χαρτοφυλακίου της ΕΝΤΟΛΕΑΣ και τα οποία περιγράφονται στον πίνακα του Παραρτήματος της παρούσας (εφεξής καλούμενου το «Έργο»). Πιο συγκεκριμένα το Έργο θα πραγματοποιηθεί βάσει των ακόλουθων όρων:

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με το εν λόγω Έργο. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

Το Έργο θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας. Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 3.6 του Red Book Appraisal & Valuation Manual και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Ως βάση της αξίας ορίζεται η «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»

Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό του συγκεκριμένου Έργου και δεδομένων των χαρακτηριστικών των ακινήτων, θα εφαρμοστούν συνδυαστικά οι κάτωθι μεθοδολογίες:

- **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων,**
- **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος,**
- **Μέθοδος Κερδών,**
- **Μέθοδος Αξιοποίησης και**
- **Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.**

Η εκτίμηση βάσει της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος θα πραγματοποιηθεί βάσει του λογισμικού προγράμματος "ARGUS Enterprise", το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ρών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές θα βασιστούν σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές.

Απαιτούμενα Στοιχεία

Για το σκοπό της εκτίμησης θα πρέπει να μας προσκομιστεί αναθεωρημένος πίνακας των βασικών στοιχείων των μισθώσεων (tenancy schedule), καθώς και όλα τα νεότερα νομικά και τεχνικά στοιχεία που αφορούν σε πιθανές αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη μελέτη εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 30 Ιουνίου 2023.

Αυτοψία

Για το σκοπό του ΕΡΓΟΥ θα πραγματοποιηθεί επιτόπια αυτοψία στα ακίνητα: Mare West, Wyndham, River West, IKEA, Mouzakis και Vitrouvit. Για τα υπόλοιπα ακίνητα έχουμε λάβει επιβεβαίωση εκ μέρους σας ότι δεν έχει αλλάξει κάτι στην κατάσταση συντήρησης αυτών ή/και στην περιοχή στην οποία βρίσκονται, σε σχέση με την προηγούμενη αυτοψία, η οποία πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31/12/2022.

Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

Παραδοτέο

Πλήρεις εκθέσεις εκτίμησης βάσει των RICS Valuation Global Standards, πλέον:

- ενδεικτικού επιμερισμού της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε αξία γης και αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης για λογιστικούς σκοπούς,
- προσδιορισμό ενδεικτικού κόστους ανακατασκευής κάθε ακινήτου για ασφαλιστικούς σκοπούς.

Χρονοδιάγραμμα

Το χρονοδιάγραμμα του Έργου προβλέπει παράδοση των αποτελεσμάτων εκτίμησης έως τις 4 Δεκεμβρίου, ενώ τα πλήρη τεύχη των εκθέσεων σε μορφή σχεδίου θα σας παραδοθούν δυο εβδομάδες αργότερα.

Εφόσον δεν υπάρχουν σχόλια επί αυτών, οι τελικές εκθέσεις θα σας παραδοθούν άμεσα τόσο σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) όσο και σε φυσικό αρχείο σε ένα αντίτυπο.

Αμοιβή

Για τις ανάγκες της συγκεκριμένης εργασίας, η αμοιβή μας καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη φύση του Έργου, τον αριθμό των ακινήτων και το βαθμό ανάλυσης που θα απαιτηθεί,
- Την προηγούμενη συνεργασία μας,
- Την ευθύνη της εταιρείας μας και την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών μας, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τους κώδικες επαγγελματικής δεοντολογίας,
- Την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης σε σχέση με το επίπεδο των συνολικών εκτιμώμενων αξιών, και την αντίστοιχη επαγγελματική ευθύνη που αναλαμβάνουμε.

Με βάση τα ανωτέρω η συνολική αμοιβή της εταιρείας μας θα ανέλθει στο ποσό των **€ 16.000 (Δεκαέξι Χιλιάδων Ευρώ)** πλέον ΦΠΑ 24%, πλέον οδοιπορικά έξοδα για τα ακίνητα στην Κόρινθο, τα οποία δεν θα ξεπεράσουν τα €100.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ ρητώς δηλώνει ότι θεωρεί την παραπάνω προβλεπόμενη αμοιβή της ως εύλογη και δίκαιη.

Η τιμολόγηση της ως άνω προβλεπόμενης αμοιβής της ΑΞΙΕΣ θα γίνει με την ολοκλήρωση από την ΑΞΙΕΣ και την παράδοση στην ΕΝΤΟΛΕΑ των σχετικών εκτιμήσεων. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδίδει σχετικό τιμολόγιο. Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ υποχρεούται να εξοφλεί κάθε τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ με κατάθεση στον με αριθμό 0026.0101.55.0200377058 (IBAN: GR79.0260.1010.0005.5020.0377.058) λογαριασμό, τον οποίο η ΑΞΙΕΣ τηρεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στην ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την πέμπτη ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ παραδοθεί στην ΕΝΤΟΛΕΑ, μετά το πέρας των πέντε πρώτων ημερών του επομένου της τιμολόγησης μήνα, η εξόφληση του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ θα συντελεστεί έως το τέλος του επομένου της παραδόσεως του τιμολογίου στην ΕΝΤΟΛΕΑ μήνα.

Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

Το ΕΡΓΟ θα πραγματοποιηθεί από εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων και λειτουργεί με βάση τα επαγγελματικά πρότυπα και κώδικα δεοντολογίας του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του Counselors of Real Estate (CRE) των ΗΠΑ.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι οι υπογράφοντες εκτιμητές που θα επιβλέψουν ή/και εκπονήσουν τις εκτιμήσεις είναι πλήρως καταρτισμένοι και πιστοποιημένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]) και είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών φυσικών προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107Α).

Όροι Ανάθεσης

Οι παρακάτω όροι είναι τυπικοί και έχουν γενική εφαρμογή σε όλες τις εργασίες εκτίμησης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά παραπάνω. Συγκεκριμένα:

- Δεν θα γίνει εμβαδομέτρηση, ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση των ακινήτων, παρά θα βασιστούμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα έγγραφα και την πληροφόρηση που θα μας παρασχεθούν.
- Δεν θα εκπονήσουμε στατικό έλεγχο κτιρίων, εγκαταστάσεων ή στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου των προς εκτίμηση ακινήτων. Επιπλέον, δεν θα γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων ή χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε επισήμως έρευνα χρήσεων γης, ούτε κάποιο έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της εκτίμησης. Η εκτίμηση θα βασιστεί στα όσα προκύψουν από τα έγγραφα και την πληροφόρηση από πλευράς της ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των προς εκτίμηση ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να ελεγχθεί η πιθανή ύπαρξη παραγόντων ρύπανσης ή άλλων περιβαλλοντικών θεμάτων. Δεν θα πραγματοποιήσουμε περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους για τον έλεγχο πιθανότητας ρύπανσης από ή εις βάρος των προς εκτίμηση ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε νομικό έλεγχο των ακινήτων. Για στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του θα βασιστούμε αποκλειστικά στα όσα σχετικά θα προκύψουν από τα έγγραφα που θα μας παρασχεθούν για τις ανάγκες της ανάθεσης.
- Εάν οποιοδήποτε από τα στοιχεία που μας παρασχεθούν από την ΕΝΤΟΛΕΑ για τις ανάγκες του Έργου, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, τα όποια αποτελέσματα της εκτίμησης θα είναι υποκείμενα αναθεώρησης.

Γενικές Διατάξεις

- Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων της παρούσας, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.
- Κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις ή τις αξιώσεις του στο πλαίσιο αυτής της Σύμβασης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, την οποία το μέρος αυτό δύναται να αρνηθεί κατά την απόλυτη κρίση του.
- Αν κάποια από τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης αποδειχτεί ότι είναι νομικά ανίσχυρη ή άκυρη, τότε αυτή η ακυρότητα δεν θα καθιστά άκυρη όλη την Σύμβαση. Σε τέτοια περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη με το παρόν αναλαμβάνουν καλή τη πίστη και σε πνεύμα αμοιβαίας συνεργασίας να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν μια καινούρια διάταξη νομικά δεσμευτική και ισχυρή, η οποία θα είναι το δυνατόν κοντινή στον οικονομικό σκοπό της διάταξης που κηρύχθηκε ανίσχυρη ή άκυρη.
- Κάθε συμβαλλόμενο στο παρόν μέρος καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού και για δύο (2) χρόνια ακόμα μετά τη, με οποιοδήποτε τρόπο και για οποιοδήποτε λόγο, λήξη του, υποχρεούται σε εχεμύθεια και αυστηρή τήρηση του απόρρητου σχετικά με οποιαδήποτε πληροφορία, γεγονός, υπηρεσιακή πρακτική, σχεδιασμό και μεθόδους εργασίας, επιχειρηματικά σχέδια, κ.λπ. που αφορούν το άλλο μέρος, για όσα έλαβε γνώση εξαιτίας ή με αφορμή την παρούσα σύμβαση, καθώς επίσης να μην μεταδίδει, αλλά και να εμποδίζει ή να μην διευκολύνει την μετάδοσή τους σε οποιονδήποτε τρίτο. Η μη τήρηση της ανωτέρω υποχρέωσης εχεμύθειας από το ένα μέρος ή τους υπαλλήλους ή τους εν γένει συνεργάτες του, παρέχει στο άλλο μέρος το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον παραβάτη, κάθε συμβαλλόμενου ευθυνόμενου και για τις παραβάσεις της υποχρέωσης εχεμύθειας και από μέρους των υπαλλήλων και των εν γένει συνεργατών του.
- Η διάρκεια της παρούσας σύμβασης αρχίζει με την υπογραφή της και λήγει την ημέρα ολοκλήρωσης του Έργου, σύμφωνα με το προβλεπόμενο ανωτέρω χρονοδιάγραμμα και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση της ΑΞΙΕΣ.

Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

Η παρούσα Σύμβαση θα υπόκειται και θα ερμηνεύεται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Οποιαδήποτε διένεξη, που θα ανακύπτει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αναφορικά με την ερμηνεία ή εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης ή διαφορετικά, και η οποία δεν θα επιλύεται με φιλικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, υποβάλλεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων των Αθηνών.


Περιεχόμενο Σύμβασης

Αυτή η Σύμβαση περιέχει το σύνολο της συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών και αντικαθιστά όλες τις προγενέστερες συμφωνίες, είτε προφορικές είτε γραπτές, μεταξύ τους.

Σε πίστωση των ανωτέρω, η παρούσα σύμβαση συντάχθηκε εγκύρως σε δύο (2) πρωτότυπα και έλαβε κάθε συμβαλλόμενος από ένα (1).

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**


ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ
 ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ
 ΕΔΡΑ: ΣΕΚΕΡΗ 4, 106 74 - ΑΘΗΝΑ
 ΤΗΛ.: 2130169550
 ΑΦΜ: 999635558 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 5101101000

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®

RICS Registered Valuer

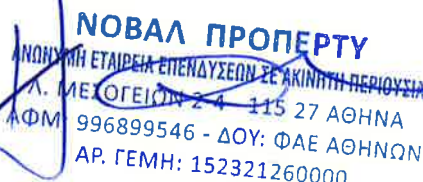
Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**


NOVAL PROPERTY
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
 Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2-4 - 115 27 ΑΘΗΝΑ
 ΑΦΜ: 996899546 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
 ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Παράρτημα

Πίνακας Ακινήτων

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Αμοιβή (€) Εκτίμησης 31.12.2023
1	Ευήνου, Αθήνα	Κατάστημα	300
2	Οινόφυτα, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
3A	Φοινικιά, Ηράκλειο Κρήτης	Βιομηχανικό κτήριο	700
3B		Γήπεδο με δεξαμενή	-
4A	Mare West	Εμπορικό πάρκο	1.400
4B	Mare West (όμορο αδόμητο γήπεδο)	Αδόμητο γήπεδο (όμορο Mare West)	-
5	WYNDHAM	Ξενοδοχείο	1.800
6A	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	RIVER WEST	2.300
6B	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	IKEA	1.000
7A	Ηρώων Πολυτεχνείου, Μαγούλα	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
7B	Μαγούλα, Δυτική Αττική	Αδόμητο γήπεδο (όμορο βιομηχανικού συγκροτήματος)	-
8	Δερβενοχώρια, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
9	Vitruvit, Θεσσαλονίκη	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
10	53 Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Sofia, Bulgaria	Κτήριο Γραφείων	2.700
11	Μουζάκη - Προόδου 1-3-5, Αιγάλεω	Εμπορικό συγκρότημα	1.400
12-13-14	Αγία Μαρίνα	Αδόμητα γήπεδα	500
15	Στυλίδα, Φθιώτιδα	Αδόμητο οικόπεδο	450
16-17-18-19	Θέση "Πουρνέρι", Κόρινθος	Αδόμητα γήπεδα	200
20	Ξενίας 17, Κηφισιά	Κατοικία	450
Σύνολο			16.000

Ασφαλιστική Κάλυψη

Η εταιρεία μας διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) για τις υπηρεσίες που παρέχει. Το ύψος της ασφάλισης έχει θεσπιστεί σύμφωνα με τη διεθνή πολιτική της CBRE και ανέρχεται στο ποσό των € 3.000.000 (Τρία Εκατομμύρια Ευρώ).

Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

Η Εταιρεία μας ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία διαχείρισης παραπόνων, βάσει της διεθνούς πολιτικής της CBRE. Αναλυτικό αντίγραφο δύναται να σας παρασχεθεί κατόπιν αιτήματός σας.

Εάν έχετε κάποιο πρόβλημα που δεν μπορεί να επιλυθεί από τον αρμόδιο για το έργο συνεργάτη, θα πρέπει να απευθυνθείτε στον Υπεύθυνο Διαχείρισης Παραπόνων της Εταιρείας στο +30 213 0169550, ο οποίος και θα ακολουθήσει συγκεκριμένη διαδικασία για την αντιμετώπιση του ζητήματός σας. Αν και πάλι δεν ικανοποιηθεί το αίτημά σας, επικοινωνήστε με τον κο Νικόλαο Χατζητσόλη, Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας μας, ο οποίος θα διενεργήσει προσωπικά ξεχωριστή επανεξέταση του αιτήματός σας και θα επικοινωνήσει μαζί σας προκειμένου να σας ενημερώσει για το συμπέρασμα της ανασκόπησής του.

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®
RICS Registered Valuer
Διευθύνων Σύμβουλος
T: +30 213 0169570
E: Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Γιώργος Γκόγκος, MRICS
Διευθυντής Γραφείου Θεσσαλονίκης
T: +30 231 6020311
E: Giorgos.gogos@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr