



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ
ΣΤΗΝ ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

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

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

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)
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 αντικειμένου 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	14
4.0 Έρευνα Αγοράς	18
5.0 SWOT Analysis	27
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	28
7.0 Εκτίμηση Αξίας	29
Δηλώσεις	40
Παράρτημα	41
Φωτογραφίες	42
Παραδοχές Εκτίμησης	44
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	45
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	49
Πηγές Πληροφοριών	50

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 Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων / Διαμερισμάτων (Κ-29)
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Αγ. Κωνσταντίνου 29 , Αθήνα
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 01ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	2.606.655,04€ (Δύο Εκατομμύρια Εξακόσιες Έξι Χιλιάδες Εξακόσια Πενήντα Πέντε € και Τέσσερα δεπτά)

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 Πραγματογνομόνων 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 όλα 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, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλως, 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, αδικοπραξία, αμέλεια ή αλλως, 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 Επανάρθωσης. 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 12 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές πολυώροφο κτίριο (υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφος, έξι όροφοι, ένας όροφος σε εσοχή και δώμα), συνολικής επιφάνειας 1.111,39τμ, επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 29 στο κέντρο Αθήνας. Το κτίριο έχει ανακατασκευαστεί από κτίριο γραφείων σε κτίριο Ε.Ε.Δ.Δ. (Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων – Διαμερισμάτων) δυναμικότητας 29 δωματίων.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τους εν ισχύ όρους μίσθωσης, σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της 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 υπολειμματικού 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: 37°59'4.59"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°43'27.51"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στο 1^ο Δ.Δ. του Δήμου Αθηναίων, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου στον αρ. 29.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχει 250μ Ανατολικά από την πλατεία Καραϊσκάκη και 250μ Δυτικά από την Πλατεία Ομονοίας, σε θέση διαγώνια έναντι του Εθνικού Θεάτρου.

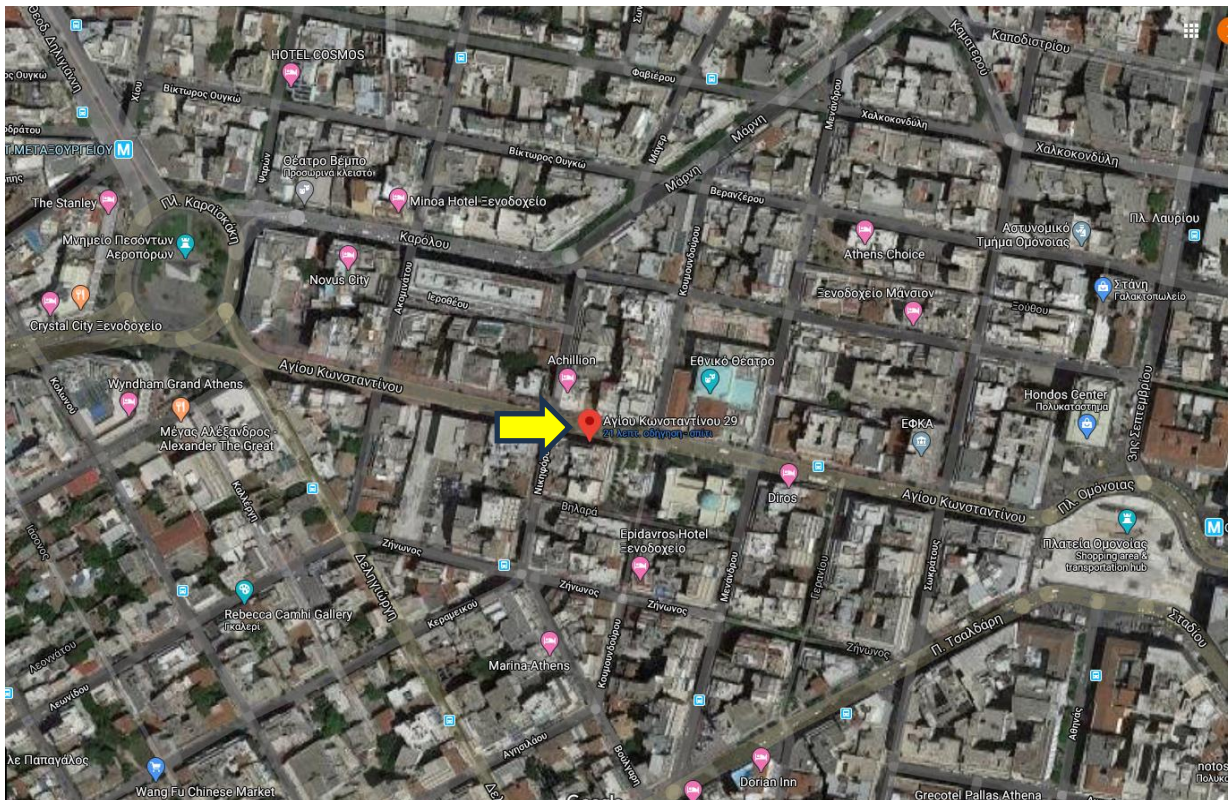
Ευρύτερη Περιοχή: Η περιοχή χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση, με μεγάλο αριθμό κτιρίων γραφείων και ξενοδοχείων. Παρά την ανέγερση της πλατείας Ομονοίας και του οικοδομικού τετραγώνου του Εθνικού Θεάτρου η περιοχή είναι υποβαθμισμένη και κατοικείται στην πλειοψηφία της από πολίτες χαμηλών εισοδημάτων και οικονομικούς μετανάστες. Σημαντικά προβλήματα της περιοχής είναι η έλλειψη χώρων στάθμευσης και η Δημόσια ασφάλεια. Το κτιριακό απόθεμα είναι παλαιό.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Αγίου Κωνσταντίνου αποτελεί τη συνδετήρια οδό μεταξύ της πλατείας Ομονοίας με την πλατεία Καραϊσκάκη. Είναι υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων τις ώρες αιχμής. Παρουσιάζει τα γενικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής. Σημαντικοί χρήστες στη γειτονιά είναι το Εθνικό Θέατρο, η εκκλησία του Αγίου Κωνσταντίνου, η πλατεία Ομόνοιας και το ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens καθώς και μια σειρά από μικρά ξενοδοχεία στην πλειονότητα τους παλαιά και χαμηλών προδιαγραφών στέγασης.

(+)
Στο ευρύτερο ιστορικό, οικονομικό / διοικητικό κέντρο
Άριστη πρόσβαση με ΜΜΜ
Διαμορφωμένη αγορά ξενοδοχείων

(-)
Χαμηλού προφίλ θέση
Όχληση/θόρυβος/κίνηση από υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους
Δυσκολία στάθμευσης

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση είναι εύκολη με Μ.Μ.Μ. καθώς η περιοχή εξυπηρετείται από πλήθος γραμμών αστικών λεωφορείων και από το Μετρό όπου στα 250μ Ανατολικά και στα 250μ Δυτικά βρίσκονται οι στάσεις 'Ομόνοια' και 'Μεταουργείο' αντίστοιχα. Με Ι.Χ. η πρόσβαση είναι δύσκολη λόγω του ότι η περιοχή είναι εντός δακτυλίου και το πρόβλημα στάθμευσης ιδιαίτερα έντονο.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται ως υποβαθμισμένο, κυρίως λόγω της πυκνής δόμησης της ευρύτερης περιοχής και της έλλειψης κοινόχρηστων χώρων και χώρων πράσινου.

Μεγάλα Έργα: Σε τροχιά πλήρους μεταμόρφωσης έχει μπει η ευρύτερη περιοχή πέριξ της πλατείας Ομονοίας, καθώς σημαντική είναι η επενδυτική δραστηριότητα που παρατηρείται.

Κτίριο Minion

Ένα Αθηναϊκό τοπόσημο, ετοιμάζεται να αναγεννηθεί τους επόμενους μήνες συμβάλλοντας στην αναβίωση της ευρύτερης περιοχής, πέριξ της πλατείας Ομονοίας. Το Μινιόν που κάποτε αποτελούσε την καρδιά του λιανεμπορίου της Αθήνας και παρέμεινε για δύο και πλέον δεκαετίες κλειστό, αναμένεται να μετατραπεί σε ένα σύγχρονο, βιοκλιματικό κτίριο μεικτών χρήσεων από την εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων Dimand, μια επένδυση που αναμένεται να ξεπεράσει τα €60 εκατ. Σύμφωνα με δημοσιεύματα του Τύπου, εντός του Αυγούστου 2023 αναμένονταν να ξεκινήσουν οι κατασκευαστικές εργασίες εντός του κτιρίου και να ολοκληρωθούν, με βάση τον προγραμματισμό, τον Μάρτιο του 2024. Το εμβληματικό ακίνητο, συνολικής επιφανείας 18.500 τ.μ., αποτελείται από τα κτήρια Α και Β,Γ,Δ,Ε. Από το -1 έως τον 2ο όροφο των κτιρίων ΒΓΔΕ θα φιλοξενούνται καταστήματα, ενώ από τον τρίτο μέχρι τον έβδομο όροφο προβλέπεται η δημιουργία γραφειακών χώρων. Με στόχο την επαναφορά των μόνιμων κατοίκων στο κέντρο της πόλης, στο κτίριο Α, θα δημιουργηθούν περίπου 30 διαμερίσματα και 5 μεζονέτες 50 – 125 τ.μ. Οι κατοικίες θα βρίσκονται σε αυτόνομο σημείο από το υπόλοιπο Μινιόν στη συμβολή των πεζοδρόμων Σατωβριάνδου και Δώρου και θα καταλαμβάνουν περίπου 3.500 τ.μ., από τον δεύτερο έως τον τελευταίο όροφο, ενώ το -1 και το ισόγειο του κτιρίου προορίζονται για εμπορικές χρήσεις που ίσως περιλαμβάνουν και γυμναστήριο. Η ανάπτυξη του κτιρίου Α προβλέπεται να ξεκινήσει εντός του 2024 με ορίζοντα ολοκλήρωσης τα 2 έτη.

Όλες οι τεχνικές προδιαγραφές κατασκευής του έργου θα είναι βασισμένες στο πρότυπο LEED, με στόχο το χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και τη μείωση του κόστους λειτουργίας και συντήρησης του κτιρίου.

Επενδύσεις σε Ξενοδοχεία

Τουριστική χρήση θα αποκτήσει το παλαιό, 9ώροφο κτίριο γραφείων στη διασταύρωση των οδών Σταδίου και Εμ. Μπενάκη, συνολικού εμβαδού 5.000 τ.μ., καθώς προορίζεται να διαμορφωθεί σε μοντέρνο ξενοδοχείο 4 αστέρων, φιλικό προς το περιβάλλον στοχεύοντας στην απόκτηση LEED Certificate.

Στο οικόπεδο επί των οδών Πατησίων και Μάρνη, απέναντι από το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, όπου στο παρελθόν στεγαζόταν το ιστορικό θερινό θέατρο «Αθηναίων» κατασκευάζονται εκ του μηδενός νέες ξενοδοχειακές υποδομές. Η επένδυση των 33,4 εκατ. ευρώ υλοποιείται από το γαλλικό fund Boisse Finances, που συνδέεται με τον γαλλικό όμιλο της Accor.

Στη Χαλκοκονδύλη, στη συμβολή της με την Κάνιγγος, λειτουργεί από τον Δεκέμβριο του 2022, το νέο «Athens Key Hotel Trademark Collection by Wyndham», στη θέση του παλιού «Κάνιγγος 21», το οποίο είχε κλείσει το 2010.

Επίσης στην οδό Σταδίου στον αριθμό 22, ύστερα από 13 χρόνια, ανοίγει το 5αστερο «NYX Esperia Palace Hotel Athens by Leonardo Hotels», μετά από μία εκτεταμένη ανακαίνιση άνω των 20 εκατ. ευρώ από τον όμιλο Fattal.

Πρώην Κτίριο Fokas

Σε επαναλειτουργία αναμένεται να τεθεί το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Σταδίου 41, που κάποτε στέγαζε το κεντρικό κατάστημα της εμπορικής αλυσίδας "Φωκάς". Το κτίριο το οποίο ανήκε στον ΕΦΚΑ μισθώθηκε κατόπιν σχετικού πλειοδοτικού διαγωνισμού στην αλυσίδα Brown Hotels. Το κατώτατο μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε σε 45.000 ευρώ, ενώ στον νέο μισθωτή θα δοθεί περίοδος χάριτος 6 μηνών, προκειμένου να προχωρήσει στις κατάλληλες εργασίες ανακαίνισης για τη νέα λειτουργία του κτιρίου. Η εκμίσθωση αφορά διάστημα 15 ετών από την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου ενώ υπάρχει πρόβλεψη για επιπλέον 5 χρόνια παράτασης. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις από τον ΕΦΚΑ περιορίζονται αυστηρά: α) στη χρήση ξενοδοχείου, τουριστικών καταλυμάτων, ενοικιαζόμενων δωματίων, β) στη χρήση εμπορικών καταστημάτων, γ) στη χρήση γραφείων, δ) στη χρήση ως χώρου διοργάνωσης εκδηλώσεων, αιθουσών τέχνης, διοργάνωσης εκθέσεων και λοιπών συναφών χρήσεων.

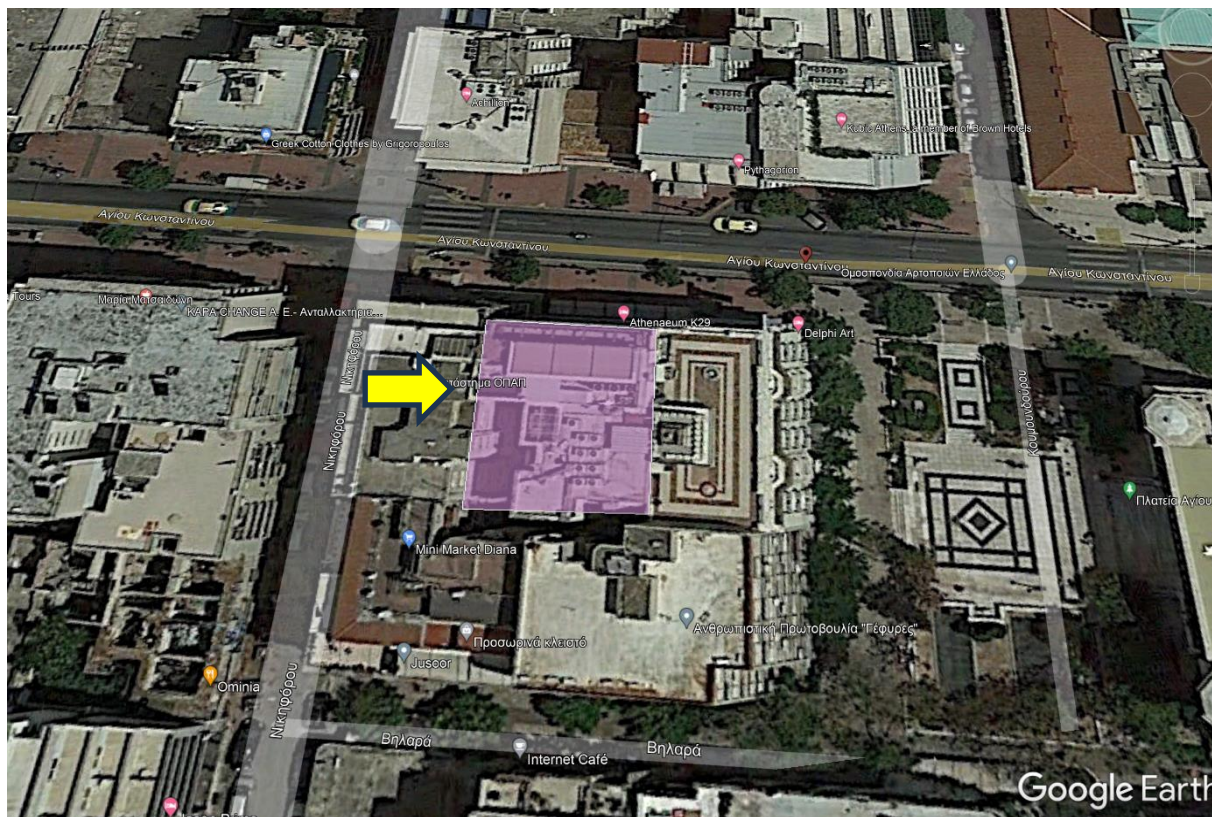
Πρόκειται για αυτοτελές πεντάωροφο ακίνητο, με υπόγειο, ισόγειο, πέντε ορόφους και δώμα, συνολικής μισθωτής επιφάνειας 8.453,08 τετραγωνικών μέτρων, επί οικοπέδου επιφάνειας 1.225,83 τετραγωνικών μέτρων, επί της οδού Σταδίου 41.

Το Νέο Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο

Ένας καταπράσινος κήπος πάνω από δύο ορόφους που θα φιλοξενούν εκθεσιακούς χώρους και υπηρεσίες για το κοινό, μία κύρια είσοδος που θα προωθείται ως τον δρόμο, «χωμάτινοι» τοίχοι που θα δίνουν την αίσθηση υπόγειας ανασκαφής, αλλήλα και ένας γενικότερος σχεδιασμός που δεν θα παραβιάζει την υπάρχουσα τοπογραφία του ιστορικού κτιρίου των Λούντβιχ Λάνγκε και Ερνστ Τσίλερ, είναι μερικά από τα χαρακτηριστικά του νέου Εθνικού Αρχαιολογικού Μουσείου, το αρχιτεκτονικό προσχέδιο του οποίου παρουσιάστηκε στις αρχές του έτους από τα αρχιτεκτονικά γραφεία David Chipperfield Architects και Αλέξανδρος Ν. Τομπάζης Α.Ε.

Το προσχέδιο των γραφείων Chipperfield-Τομπάζη, το οποίο επιλέχτηκε από διεθνή επιτροπή ανάμεσα σε δέκα συνοδικά προτάσεις για το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, έχει στο επίκεντρο το κεντρικό κτίριο του ιδρύματος, η «βάση» του οποίου θα επεκτείνεται μέχρι την οδό Πατησίων, ενισχύοντας τη σχέση του μουσείου με την πόλη. Ο νέος αυτός χώρος θα βρίσκεται πάνω από το επίπεδο του δρόμου και θα στεγάζει δύο ορόφους (ο ένας υπόγειος), όπου θα φιλοξενούνται μόνιμες και περιοδικές εκθέσεις, εκδοτήριο εισιτηρίων, εστιατόριο, πωλητήριο και αμφιθέατρο.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για ένα πολυώροφο αυτοτελές κτίριο που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο, έξι πλήρεις ορόφους, έναν όροφο σε εσοχή και δώμα συνοδικής GBA επιφάνειας 1.111,39τμ (ανωδομή 1.044,74τμ) εντός οικοπέδου επιφανείας 136,40τμ (ΚΑΕΚ 050096030005/00/00) . Το κτίριο έχει ανακατασκευαστεί από κτίριο γραφείων που ήταν η πρότερη χρήση του σε κτίριο Ε.Ε.Δ.Δ. (Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων – Διαμερισμάτων), πλέον δυναμικότητας 29 δωματίων με ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος σύμφωνα με την άδεια δόμησης 314/2017.

Το κτίριο αρχικά κατασκευάστηκε το 1974 με την οικοδομική άδεια 5110/1973 και τις αναθεωρήσεις αυτής με αριθμούς 2602/1974 και 4872/76 ως επαγγελματικό κτίριο γραφείων και καταστημάτων. Το 2005 και βάσει της 1789/2004 οικοδομικής άδειας, έγιναν εργασίες ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του. Με την άδεια δόμησης 314/2017 έγιναν εργασίες ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης σε κτίριο Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων – Διαμερισμάτων, με ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος.

(+)
Αυτοτελές κτίριο προβολής
Καλή δυναμικότητα δωματίων για την αγορά
Πλήρης ανακατασκευή εντός του 2018 με καθαίσθητα δωμάτια
Παροχές (γυμναστήριο, business centre, τραπεζαρία, κατάστημα καφέ στο ισόγειο)
Νέα μίσθωση εντός Ιουνίου 2022

(-)
Δωμάτια δίχως ιδιαίτερη θέα
Απουσία δωματίων με προδιαγραφές ΑΜΕΑ
Μη επαρκείς κοινόχρηστοι χώροι και απουσία parking

Αναλυτικότερα ως προς τις επιφάνειες / χρήσεις ακολουθεί σχετικός πίνακας στοιχεία:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ, WC & ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ	66,65
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ - ΚΑΦΕ	66,65
ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ	BUSINESS CENTRE	45,05
Α ΟΡΟΦΟΣ	5 ΔΩΜΑΤΙΑ	136,40
Β ΟΡΟΦΟΣ	5 ΔΩΜΑΤΙΑ	136,40
Γ ΟΡΟΦΟΣ	5 ΔΩΜΑΤΙΑ	136,40
Δ ΟΡΟΦΟΣ	5 ΔΩΜΑΤΙΑ	136,40
Ε ΟΡΟΦΟΣ	5 ΔΩΜΑΤΙΑ	136,40
ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	4 ΔΩΜΑΤΙΑ	136,40
Ζ' ΟΡΟΦΟΣ (Α' ΕΣΟΧΗ)	ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑ	97,65
ΔΩΜΑ	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	16,99
Σύνολο μεικτής επιφάνειας κτιρίου		1.111,39

Από τη στοά ισογείου και πάνω, οι 6 όροφοι (1^{ος}-6^{ος}) είναι τυπικοί και αναπτύσσονται σε όλη την επιφάνεια του οικοπέδου (κάλυψη 100% = 136,40τμ). Αφαιρώντας τις επιφάνειες των περιμετρικών τοίχων και του πυρήνα κατακόρυφης κυκλοφορίας, η καθαρή επιφάνεια χρήσης των τυπικών ορόφων είναι περίπου στα 110τμ.

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοίχους πλήρωσης από οπτοπληθοδομή με οροφή οπλισμένου σκυροδέματος. Εξωτερικά είναι καλυμμένο με panels. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλή υαλοστάσια. Η επικοινωνία μεταξύ των ορόφων επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα. Ως προς την τεχνική περιγραφή ενός τυπικού δωματίου αυτή έχει ως εξής:

Πρόκειται για τυπικά δωμάτια με λουτρό και κουζίνα με τα εξής χαρακτηριστικά:

- Δάπεδα: Ξύλινα τύπου laminate
- Οροφές: Ξηράς δόμησης με spot φωτισμού
- Εξωτερικά Κουφώματα: Έγχρωμα αλουμινίου με διπλό υαλοστάσιο
- Εσωτερικά Κουφώματα: Ξύλινα πρεσαριστά για διαχωρισμό δωματίων από χώρους κυκλοφορίας και κρυστάλλινο ασφαλείας με αμμοβολή για διαχωρισμό των λουτρών
- Φυσικός Φωτισμός: Καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Κρυφός φωτισμός και spot
- Εξαερισμός / Ψύξη / Θέρμανση: Κεντρικό σύστημα κλιματισμού αερισμού με κανάλια οροφής
- Πυρανίχνευση: Αισθητήρες οροφής
- Λοιπά χαρακτηριστικά: Kitchenette, χωνευτά καζανάκια και βρύσες στα λουτρά, ντουλάπες βακελίτη
- Βαθμός Συντήρησης: Πολύ καλός

Συμπερασματικά πρόκειται για αυτοτελές κτίριο προβολής με καλή δυναμικότητα και καθαίσιμα δωμάτια ανακαινισμένο το 2018 και με καλές παροχές. Στα αρνητικά του σημειώνεται ότι τα δωμάτια δεν έχουν ιδιαίτερη θέα, απουσιάζουν προδιαγραφές ΑΜΕΑ και οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ελλιπείς ενώ δεν υπάρχει και parking.

Ιδιοκτησιακό / Μισθωτικό Καθεστώς

Η εταιρεία NOVAL AE κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι στο σύνολο της επιφάνειάς του (GLA=GBA) 1.111,39τμ εκμισθωμένο στην ATHENAEUM από 01-07-2022 μέχρι 30/06/2031.

Το ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα υπολογίζεται σε ποσοστό 30% επί του κύκλου εργασιών. Σε κάθε περίπτωση το μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο του Ελάχιστου Εγγυημένου Ετήσιου Μισθώματος ("ΕΕΕΜ"): €166.000. Από το 2ο μισθωτικό έτος αναπροσαρμογή κατά 3%. Από το 5ο μισθωτικό έτος αναπροσαρμογή κατά ΔTK + 2%, αν ΔTK αρνητικός δεν θα επέρχεται μείωση του μισθώματος αλλά αυξάνεται κατά 2%. Η αναπροσαρμογή στο καταβαλλόμενο μίσθωμα (ΔTK +2,0%) υπολογίσθηκε θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 4,50%.

Έχουμε θεωρήσει ότι η εκμισθώτρια αναλαμβάνει την υποχρέωση να καλύπτει δαπάνες της μισθώτριας οι οποίες θα αφορούν στη συντήρηση και στην ανανέωση (αντικατάσταση) του εγκατεστημένου εξοπλισμού στο Μίσθιο (επίπληων και σκευών). Το ύψος αυτής της παρακράτησης θεωρήθηκε κατά μ.ο. στο 5% επί του εκάστοτε ετήσιου μισθώματος.

Όλοι οι λοιποί αναλυτικοί όροι μίσθωσης ανά μισθωτή έχουν προκύψει αποκλειστικά από δική σας πληροφόρηση και φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με το προσκομισθέν εξαρτημένο κατά ΕΓΣΑ '87 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Γεωργίου Κεφαλά της οικοδομικής αδείας, το οικόπεδο επιφάνειας 136,40τμ βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αθηναίων, εντός του Ιστορικού Κέντρου, στο Ο.Τ. 64006, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και δεν οφείλει εισφορές σε γη και χρήμα καθώς δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983.

Οι όροι δόμησης διέπονται από το ΦΕΚ 616/Δ/1998 και έχουν ως εξής:

- Αρτιότητα στον κανόνα 200τμ με Πρόσωπο 10μ
- Παρέκκλιση προ τις 09.06.1973: Εμβαδό 112,50τμ με Πρόσωπο 6μ
- Σ.Δ. 3,5
- Ποσοστό Κάλυψης: 60% (και υπό όρους 70%)
- Υψος: 22μ (Οροφοι 5+1)
- Εγκρίσεις Αρχαιολογίας και ΔΕΦΑ για εκκαφές
- Απαγορεύεται η pilotis
- Γκαράζ: ΦΕΚ 76/Α/2004

-Χρήσεις Γης: ΦΕΚ 616/Δ/1998.

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 2 επιτρέπονται οι χρήσεις γης του Άρθρου 3 (Γενική Κατοικία), του Άρθρου 4 (Πολεοδομικό Κέντρο-Τοπικό Κέντρο Συνοικίας) και του Άρθρου 9 (Ελεύθεροι Χώροι-Αστικό Πράσινο) του από 23.2.1987 του Π.Δ/τος (Δ' 166).

Δεν είναι επιβεβλημένη η χρήση κατοικίας στα κτίρια που έχουν πρόσωπο επί της Πλατείας Ομονοίας και επί των οδών Αγίου Κων/νου, Αχιλλέως, Κων/λέως και Δεληγιάννη και σε εκείνα τα κτίρια που βρίσκονται στα Ο.Τ. επί της οδού Πειραιώς και συγκεκριμένα στα Ο.Τ. 1,2,45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 και 57 (περιοχής 64).

Η ανάληψη του πολεοδομικού καθεστώτος έγινε και αφορά μονάχα στα πλαίσια της παρούσης εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικά

Με βάση τα στοιχεία διεθνών αφίξεων που συγκεντρώνει και επεξεργάζεται το ΙΝΣΕΤΕ, την περίοδο Ιανουαρίου-Αυγούστου 2023, καταγράφηκαν 17,4 εκατ. διεθνείς αεροπορικές αφίξεις, οι οποίες ξεπέρασαν τα επίπεδα του Ιανουαρίου – Αυγούστου 2022, παρουσιάζοντας αύξηση κατά +12,4%/+1,9 εκατ. αφίξεις. Σε σύγκριση με την περίοδο Ιανουαρίου-Αυγούστου 2019 η αύξηση υπολογίζεται σε +11%.

Οι οδικές αφίξεις από την άλλη, ενισχύθηκαν κατά 2 εκατομμύρια φέτος και έφτασαν τα 7,7 εκατ., παρουσιάζοντας αύξηση κατά 35,8% αλλα παραμένουν μειωμένες κατά 10,8% σε σχέση με το 2019.

Φαίνεται λοιπόν ότι, σε γενικό επίπεδο, η χρονιά κινείται με πολύ ικανοποιητικούς ρυθμούς σε ό,τι αφορά τις αφίξεις. Αυτό αντανακλάται και στις εισπράξεις, οι οποίες κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου (δεν έχουν ενσωματωθεί ακόμα τα στοιχεία του Αυγούστου από την Τράπεζα της Ελλάδος) εμφάνισαν αύξηση κατά +20,2% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022 και διαμορφώθηκαν στα 10.321 εκατ. ευρώ.

Περνώντας σε μια πιο προσεκτική παρατήρηση των επιμέρους προορισμών, η εικόνα δεν είναι παντού τόσο θετική. Υπάρχουν προορισμοί που πήγαν πολύ καλά πέρυσι και είχαν περαιτέρω ανοδική πορεία φέτος και άλλοι που είτε κινήθηκαν περιπου στα ίδια επίπεδα με πέρυσι είτε είχαν μείωση.

Συγκεκριμένα, το οκτάμηνο, η Κρήτη είδε τις διεθνείς αεροπορικές της αφίξεις να αυξάνονται κατά 5,8% (ή 202.000 σε απόλυτους αριθμούς), φτάνοντας τα 3,7 εκατομμύρια. Αρκετά καλά πήγαν και τα Δωδεκάνησα, με αύξηση 2,9% (83.000) αγγίζοντας τα 2,9 εκατ. αφίξεις. Ακόμα πιο ανοδική πορεία είχαν τα νησιά του Ιονίου, όπου καταγράφηκε αύξηση κατά 190.000/+7,4% με 2,8 εκατ. διεθνείς αεροπορικές αφίξεις.

Στο Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών καταγράφηκαν 4,8 εκατ. διεθνείς αεροπορικές αφίξεις παρουσιάζοντας αύξηση κατά 1,2 εκατ./+32,4%. Ακολούθησε το αεροδρόμιο της Θεσσαλονίκης όπου καταγράφηκαν 1,6 εκατ. διεθνείς αεροπορικές αφίξεις παρουσιάζοντας αύξηση κατά 290.000/+21,4%.

Στον αντίποδα, στις Κυκλάδες σημειώθηκαν 1,0 εκατ. διεθνείς αεροπορικές αφίξεις παρουσιάζοντας μείωση - 75.000/-6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχη περίοδο του 2022. Στην Πελοπόννησο καταγράφηκαν 146.000 αφίξεις παρουσιάζοντας μείωση -8 χιλ./-5,2%.

Γίνεται εμφανές ότι το μεγάλο νησί της Κρήτης είναι σε θέση να απορροφήσει μεγάλο αριθμό τουριστών και, όπως φαίνεται, έχει και περαιτέρω περιθώρια ανάπτυξης. Αυτός είναι και ο λόγος που γίνονται συνεχώς επενδύσεις σε νέες ξενοδοχειακές μονάδες. Να σημειώσουμε ότι πολλές περιοχές της Κρήτης καταφέρνουν και παρατείνουν τη σεζόν τους έως και τον Νοέμβριο, με σχετικά ικανοποιητικές ροές τουριστών.

Στα Δωδεκάνησα, η Ρόδος παρά την πολύ ατυχή χρονική στιγμή στην οποία συνέβη η τραγική καταστροφή με τις πυρκαγιές, κατάφερε να ανακάμψει εξαιρετικά γρήγορα, κάτι που δείχνει γρήγορα αντανακλαστικά των υπευθύνων. Εδώ οι ροές μπορεί να συνεχίζονται έως τον Νοέμβριο, ωστόσο είναι πολύ ισχνές σε απόλυτους αριθμούς και πολλή ξενοδοχεία επιλέγουν να ολοκληρώσουν τη λειτουργία τους στα τέλη Οκτωβρίου. Η Κως είχε επίσης σημαντική αύξηση κατά 6% (+54.000), φτάνοντας το 1 εκατ. διεθνείς αεροπορικές αφίξεις. Τα υπόλοιπα νησιά των Δωδεκανήσων έχουν ακόμα πολλή δυνατότητα ανάπτυξης, κυρίως ως εναλλακτικοί προορισμοί. Καθώς δεν διαθέτουν διεθνή αεροδρόμια, ο τουρισμός τους δεν είναι μαζικός και θα μπορούσαν, με την κατάλληλη προώθηση, να προσελκύσουν πολύ ποιοτικό τουρισμό.

Τα νησιά του Ιονίου ενισχύονται διαρκώς, με την Κέρκυρα να είναι πρώτη στην προτίμηση των τουριστών καθώς διαθέτει πολύ πιο οργανωμένες τουριστικές υποδομές και ακολουθεί η Ζάκυνθος και η Κεφαλονιά. Με τις κατάλληλες επενδύσεις σε υποδομές (κάποιες από αυτές έχουν δρομοποιηθεί) και τα τρία νησιά έχουν πολλή περιθώρια ανάπτυξης.

Όσον αφορά στην Αθήνα παρά τη σημαντική αύξηση στον αριθμό των διεθνών αεροπορικών αφίξεων, η ανακοίνωση των στατιστικών στοιχείων της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών – Αττικής & Αργοσαρωνικού (ΕΞΑ-ΑΑ) αναφέρει ότι η μέση πληρότητα των ξενοδοχείων της Αθήνας το οκτάμηνο έφτασε το 76,1%, και αυξήθηκε σημαντικά από την περσινό που έφτανε στο 65,7%. Ωστόσο εξακολουθεί να υπολείπεται κατά (-)2,5% των επιδόσεων κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2019.

Εδώ θα πρέπει να σημειώσουμε ότι πλέον η σύγκριση με το 2019 αρχίζει να καθίσταται αδόκιμη, καθώς παρά τη βίαιη «διακοπή» της πανδημίας, πλέον έχουν περάσει 4 χρόνια και έκτοτε έχουν αλλιάξει πολλά. Ένα βασικό στοιχείο που κάνει μεγάλη διαφορά είναι το γεγονός ότι έχουν προστεθεί πολλές νέες ξενοδοχειακές κλίνες στην Αττική ενώ υπάρχουν και πολλά νέα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Βλέποντας όμως από τις αυξημένες αφίξεις ότι ο προορισμός έχει ακόμα μεγάλη δυναμική, θα πρέπει να γίνουν οι κατάλληλες κινήσεις ώστε να συνεχιστεί η ανοδική πορεία και να ενισχυθούν οι πιο «ασθενείς» μήνες με θεματικά τουριστικά προϊόντα, όπως γαστρονομία, πολιτισμός, συνέδρια, κ.ά. Και ταυτόχρονα θα πρέπει να γίνει πιο προσεκτική διαχείριση του κύματος των τουριστών κατά τους μήνες αιχμής ώστε να μην σημειώνονται περιστατικά που αμαυρώνουν τη φήμη της Αθήνας, όπως αυτά του φετινού καλοκαιριού με τις ουρές έξω από την Ακρόπολη.

Όσο για τη μέση τιμή πώλησης των ξενοδοχειακών δωματίων, αυτή αυξήθηκε κατά 14,3% έναντι του περσινού οκταμήνου και έφτασε τα 137,7 ευρώ. Η ΕΞΑ-ΑΑ επισημαίνει ότι η αύξηση των εξόδων λειτουργίας ξεπερνά κατά πολύ την όποια αύξηση της τιμής του δωματίου και πάντως οι τιμές της Αθήνας είναι χαμηλότερες από αυτές άλλων ευρωπαϊκών πόλεων, όπως η Μαδρίτη (140 ευρώ), η Κωνσταντινούπολη (147 ευρώ), η Βαρκελώνη (173 ευρώ), η Ρώμη (228 ευρώ), το Λονδίνο (222 ευρώ) και το Παρίσι (325 ευρώ).

Όσο για τις Κυκλάδες, η μείωση που εμφανίζουν οι αφίξεις στα στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ οφείλεται κατά κύριο λόγο στην πτώση που παρατηρήθηκε στη Μύκονο και τη Σαντορίνη, τα δύο νησιά που διαθέτουν διεθνή αεροδρόμια. Είναι προφανές ότι οι δύο αυτοί προορισμοί απαιτούν προσεκτικό επανασχεδιασμό της τουριστικής στρατηγικής τους που θα βασίζεται περισσότερο σε ποιοτικά και όχι σε ποσοτικά χαρακτηριστικά των τουριστών στους οποίους στοχεύουν. Και μπορεί οι τουρίστες που έρχονται στις Κυκλάδες να δηλώνουν υψηλό βαθμό ικανοποίησης σε ό,τι αφορά τα ξενοδοχεία, όπου άλλωστε έχουν γίνει πολύ μεγάλες επενδύσεις, ωστόσο στην κατηγορία φαγητό-ποτό δίνουν το χαμηλότερο ποσοστό μεταξύ άλλων των υπόλοιπων περιοχών της Ελλάδας.

Έκθεση CityDNA Barometer Report

Η Αθήνα καταγράφει άνοδο των διεθνών αφίξεων κατά 6% σε σύγκριση με το 2019, ενώ άλλες μεγάλες πόλεις της νότιας Ευρώπης καταγράφουν μειώσεις τόσο στο τρίτο όσο και το τέταρτο τρίμηνο του 2023 σύμφωνα με την τελευταία έκθεση CityDNA Barometer Report, η οποία βασίζεται στα πιο πρόσφατα στοιχεία της ForwardKeys για τα κλεισμένα αεροπορικά εισιτήρια.

Η Αθήνα, φιγουράρει στην πρώτη θέση στο τρίτο τρίμηνο με βάση το ποσοστό αύξησης των αεροπορικών εισιτηρίων σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2019, ενώ βρίσκεται στη δεύτερη θέση για τον ίδιο λόγο το τέταρτο τρίμηνο του 2023. Ειδικότερα στο τρίτο τρίμηνο η ελληνική πρωτεύουσα καταγράφει άνοδο των διεθνών αφίξεων κατά 6% σε σύγκριση με το 2019 σε αντίθεση με άλλες μεγάλες πόλεις της νότιας Ευρώπης που καταγράφουν μειώσεις. Για το τέταρτο τρίμηνο του 2023 η Αθήνα με 13% άνοδο αφίξεων σε σύγκριση με το 2019 καταλαμβάνει τη δεύτερη θέση έχοντας όμως το ίδιο ποσοστό με την Λισαβώνα (13%).



Ο ευρωπαϊκός τομέας ταξιδιών και τουρισμού παρουσιάζει ελπιδοφόρα σημάδια για το τελευταίο τρίμηνο του 2023, αφού η έκθεση δείχνει ότι οι κορυφαίοι ευρωπαϊκοί προορισμοί της Νότιας Ευρώπης προσεγγίζουν τα προ-πανδημικά επίπεδα το τέταρτο τρίμηνο του 2023. Οι προορισμοί της Νότιας Ευρώπης αναμένεται να συνεχίσουν να πρωτοστατούν. Πόλεις όπως η Λισαβόνα και η Αθήνα σημειώνουν διψήφια αύξηση το 4ο τρίμηνο, σημειώνοντας αύξηση κατά 13%. Η Κωνσταντινούπολη και το Λονδίνο ανεβαίνουν επίσης σταδιακά στην κατάταξη των προορισμών με την μεγαλύτερη ανάκαμψη, αναφέρει η έκθεση.

Ξενοδοχειακό Δυναμικό Περιφέρειας Αττικής ανά Περιφερειακή Ενότητα

Η Περιφέρεια Αττικής αντιπροσωπεύει το 2022 το 7% των μονάδων, το 8% των δωματίων και το 8% των κλινών της χώρας. Συνολικά διαθέτει 698 μονάδες με 34.577 δωμάτια και 66.802 κλίνες.

Πίνακας 21: Ξενοδοχειακό δυναμικό της Περιφέρειας Αττικής ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2022

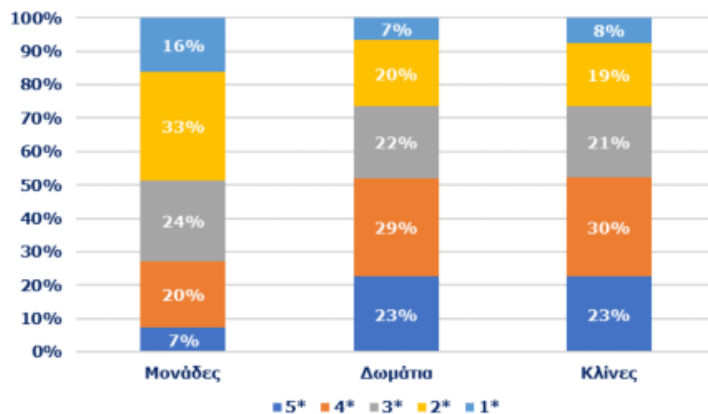
Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Κεντρικός Τομέας Αθηνών	Μονάδες	28	75	72	62	55	292
	Δωμάτια	4.803	6.117	3.682	2.016	1.286	17.904
	Κλίνες	9.117	11.627	6.734	3.648	3.039	34.165
Ανατολική Αττική	Μονάδες	10	17	18	28	2	75
	Δωμάτια	2.067	1.745	1.160	1.020	36	6.028
	Κλίνες	4.079	3.804	2.576	1.954	68	12.481
Νησιά Αττικής	Μονάδες	5	21	54	72	39	191
	Δωμάτια	175	526	1.347	1.549	569	4.166
	Κλίνες	358	1.018	2.572	2.937	1.126	8.011
Νότιος Τομέας Αθηνών	Μονάδες	3	15	10	15	3	46
	Δωμάτια	436	1.085	572	534	61	2.688
	Κλίνες	927	2.072	1.037	919	136	5.091
Πειραιάς	Μονάδες	1	2	8	22	10	43
	Δωμάτια	77	87	496	807	278	1.745
	Κλίνες	125	177	907	1.455	512	3.176
Βόρειος Τομέας Αθηνών	Μονάδες	4	6	5	11	3	29
	Δωμάτια	262	229	197	421	63	1.172
	Κλίνες	498	427	365	805	118	2.213
Δυτική Αττική	Μονάδες	0	2	2	9	0	13
	Δωμάτια	0	336	28	234	0	598
	Κλίνες	0	662	59	432	0	1.153
Δυτικός Τομέας Αθηνών	Μονάδες	0	0	0	8	1	9
	Δωμάτια	0	0	0	255	21	276
	Κλίνες	0	0	0	470	42	512
Σύνολο	Μονάδες	51	138	169	227	113	698
	Δωμάτια	7.820	10.125	7.482	6.836	2.314	34.577
	Κλίνες	15.104	19.787	14.250	12.620	5.041	66.802

Πηγή: ΞΕΕ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Στις επιμέρους κατηγορίες αστεριών, παρατηρούμε μεγάλη συγκέντρωση στα 2* (33%), 3* (24%), 4* (20%) και 1* (16%) ξενοδοχεία και χαμηλή στα 5* (7%). Η εικόνα στα ξενοδοχειακά δωμάτια είναι πιο ισοκατανομημένη, με εξαίρεση τα 1*: 5* (23%), 4* (29%), 3* (22%), 2* (20%) και 1* (7%).

Παρόμοια εικόνα με τα δωμάτια συναντάμε και στις κλίνες, 5* (23%), 4* (30%), 3* (21%), 2* (19%) και 1* (8%).

Διάγραμμα 28: Κατανομή Ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία αστέρων στην Περιφέρεια Αττικής, 2022

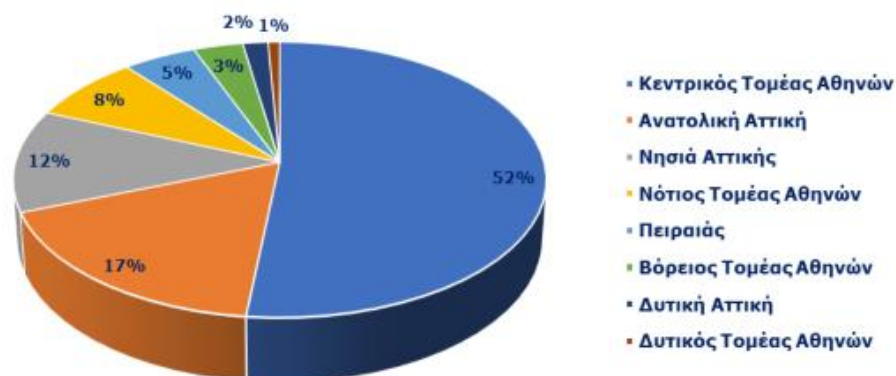


Πηγή: ΕΕΕ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Αναφορικά με τις επιμέρους Περιφερειακές Ενότητες, παρατηρούμε ότι:

- Η Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών αντιπροσωπεύει το 52% των δωματίων της Περιφέρειας με 292 μονάδες, 17.904 δωμάτια και 34.165 κλίνες,
- Η Ενότητα Ανατολικής Αττικής διαθέτει το 17% του δυναμικού της Περιφέρειας με 75 μονάδες, 6.028 δωμάτια και 12.481 κλίνες,
- Η Ενότητα Νήσων αντιπροσωπεύει το 12% του δυναμικού της Περιφέρειας με 191 μονάδες, 4.166 δωμάτια και 8.011 κλίνες,
- Η Ενότητα Νοτίου Τομέα Αθηνών διαθέτει το 8% του δυναμικού της Περιφέρειας με 46 μονάδες, 2.688 δωμάτια και 5.091 κλίνες,
- Η Ενότητα Πειραιώς διαθέτει το 5% του δυναμικού με 43 μονάδες, 1.745 δωμάτια και 3.176 κλίνες,
- Η Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών διαθέτει το 3% του δυναμικού της Περιφέρειας με 29 μονάδες, 1.172 δωμάτια και 2.213 κλίνες,
- Η Ενότητα Δυτικής Αττικής αντιπροσωπεύει το 2% του δυναμικού με 13 μονάδες, 598 δωμάτια και 1.153 κλίνες και
- Η Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών διαθέτει το 1% του δυναμικού με 9 μονάδες, 276 δωμάτια και 512 κλίνες.

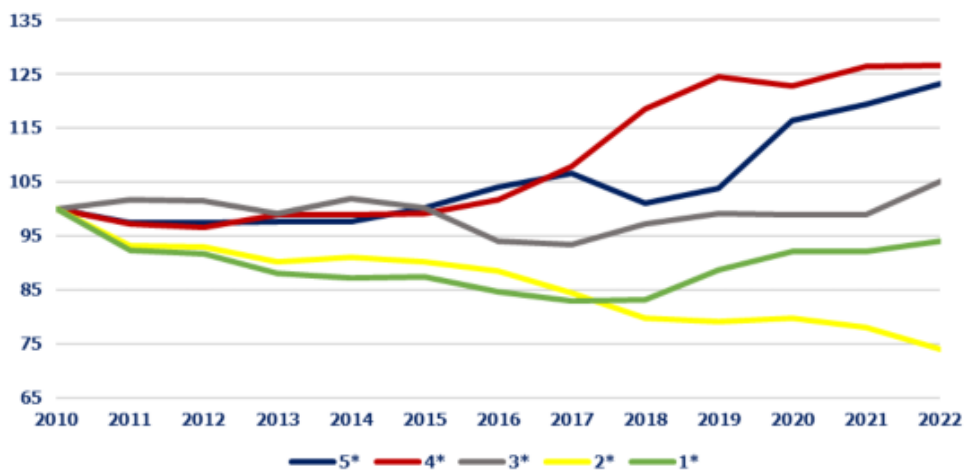
Διάγραμμα 29: Ποσοστιαία κατανομή του Ξενοδοχειακού δυναμικού σε δωμάτια της Περιφέρειας Αττικής ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2022



Πηγή: ΕΕΕ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Όσον αφορά την εξέλιξη των ξενοδοχειακών δωματίων στην Περιφέρεια Αττικής την περίοδο 2010-2022, παρατηρούμε αύξηση στα 5* (+23%), 4* (+27%) και 3* (+5%) και μείωση στα 2* (-26%) και 1* (-6%).

Διάγραμμα 30: Εξέλιξη των Ξενοδοχειακών δωματίων στην Περιφέρεια Αττικής (2010=100), 2010-2022



Πηγή: ΕΕΕ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Περιφέρειας Αττικής ανά Περιφερειακή Ενότητα

Η πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Περιφέρειας Αττικής την περίοδο 2019-2021 σημείωσε επιδείνωση (από 49% το 2019 σε 34% το 2021). Επιμέρους, όλες οι Περιφερειακές Ενότητες σημείωσαν επιδείνωση, με εξαίρεση την Ενότητα Νήσων (από 22% το 2019 σε 37% το 2021). Ενδεικτικά, οι υπόλοιπες Ενότητες: Κεντρικός Τομέας Αθηνών (από 60% το 2019 σε 35% το 2021), Πειραιώς (από 43% το 2019 σε 34% το 2021), Νότιος Τομέας Αθηνών (από 46% το 2019 σε 33% το 2021), Ανατολικής Αττικής (από 39% το 2019 σε 32% το 2021), Δυτικής Αττικής (από 40% το 2019 σε 31% το 2021), Βόρειος Τομέας Αθηνών (από 35% το 2019 σε 26% το 2021) και Δυτικός Τομέας Αθηνών (από 9% το 2019 σε 9% το 2021).

Την περίοδο 2019-2022, η πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Περιφέρειας σημείωσε οριακή επιδείνωση (από 49% το 2019 σε 48% το 2022). Επιμέρους, η εικόνα είναι μικτή, με τις Περιφερειακές Ενότητες του Κεντρικού Τομέα Αθηνών (από 60% το 2019 σε 56% το 2022), του Νοτίου Τομέα Αθηνών (από 46% το 2019 σε 44% το 2022), της Ανατολικής Αττικής (από 39% το 2019 σε 39% το 2022) και του Δυτικού Τομέα Αθηνών (από 9% το 2019 σε 8% το 2022) να καταγράφουν μείωση ενώ αντίθετα οι Ενότητες Πειραιώς (από 43% το 2019 σε 46% το 2022), Δυτικής Αττικής (από 40% το 2019 σε 46% το 2022), Βορείου Τομέα Αθηνών (από 35% το 2019 σε 36% το 2022) και Νήσων (από 22% το 2019 σε 28% το 2022) αύξηση.

Πίνακας 72: Πληρότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Περιφέρεια Αττικής ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2019-2022

Ενότητα	2019	2021	2022
Κεντρικός Τομέας Αθηνών	60%	35%	56%
Πειραιώς	43%	34%	46%
Δυτικής Αττικής	40%	31%	46%
Νότιος Τομέας Αθηνών	46%	33%	44%
Ανατολικής Αττικής	39%	32%	39%
Βόρειος Τομέας Αθηνών	35%	26%	36%
Νήσων	22%	37%	28%
Δυτικός Τομέας Αθηνών	9%	9%	8%
Σύνολο Περιφέρειας	49%	34%	48%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Προβλέψεις λειτουργίας της επιχείρησης

Δεν μας προσκομίσθηκε κάποιο business plan. Το ξενοδοχείο λειτουργεί κανονικά. Οι βασικές παραδοχές για την εκτίμηση του κύκλου εργασιών κατά το έτος 2024 είναι οι εξής:

Στοιχεία - Παραδοχές	2024	
Δωμάτια	29	
Ημέρες Λειτουργίας (συνολικά)	365	
Ημέρες Λειτουργίας Low Season (Οκτώβριος - Ιανουάριος)	122	
Ημέρες Λειτουργίας Medium Season (Φεβρουάριος - Μάιος)	121	
Ημέρες Λειτουργίας High Season (Ιούνιος- Σεπτέμβριος)	122	
Πληρότητα Λειτουργίας Low Season	58%	Θεωρούμε ότι η πληρότητα το έτος 2025 θα αυξηθεί κατά 3%, και τα έτη 2026, 2027 κατά 2% όταν και θα προσεγγίσει μια μέση πληρότητα λειτουργίας 78%. Από το έτος 2027 και μετά θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα.
Πληρότητα Λειτουργίας Medium Season	73%	
Πληρότητα Λειτουργίας High Season	89%	
Μέση Πληρότητα Λειτουργίας	73,33%	
Ρυθμός Άυξησης Τιμών	1,70%	
Μέση Τιμή Δωματίου Low Season (ADR)	64	Χωρίς ΦΠΑ. Απομείωση 0,6 επί της τιμής High Season
Μέση Τιμή Δωματίου Medium Season (ADR)	86	Χωρίς ΦΠΑ. Απομείωση 0,8 επί της τιμής High Season
Μέση Τιμή Δωματίου High Season (ADR)	107	Χωρίς ΦΠΑ. Βάσει έρευνας αγοράς.
Μέση Τιμή Δωματίου (ADR)	86	Χωρίς ΦΠΑ
Λοιπά Έσοδα (ανακ. Μπαρ, transfer κ.λπ)	5,00%	επί των συνολικών εσόδων από δωμάτια

Σύμφωνα με την βασική παραδοχή της εκτίμησης, δεν λαμβάνουμε υπόψη μας την τιμολογιακή πολιτική της υφιστάμενης λειτουργίας και με βάση την έρευνα αγοράς διαμορφώνουμε την άποψη μας για την αγοραία τιμή μιας διανυκτέρευσης. Η τιμή αυτή προέκυψε από σχετική έρευνα αγοράς σε ανταγωνιστικά ξενοδοχεία στην ίδια θέση, εφαρμόζοντας κατάλληλες εκτιμητικές προσαρμογές θεωρώντας ότι το εκτιμώμενο ξενοδοχείο θα πρέπει να προσφέρει ανταγωνιστική τιμή σε σχέση με την ποιότητα και τις προσφερόμενες υπηρεσίες του. Έτσι, για την εκτίμηση του ADR (Average Daily Rate) για το 2024 έχουν ληφθεί υπόψη οι μέσες τιμές δωματίων από ανταγωνιστικά ξενοδοχεία ως κατά το μήνα Αύγουστο που θεωρείται ως high season. Με βάση τα παραπάνω, η μέση καθαρή τιμή διανυκτέρευσης στην high season για το έτος 2024 λαμβάνεται στα 107€/δωμάτιο απαλλογμένο από ΦΠΑ και προμήθειες booking. Για την αντίστοιχη τιμή της Medium Season εφαρμόζουμε απομείωση 20% και για της Low Season 40%. Έτσι η μέση τιμή διανυκτέρευσης για όλο το 2023 ανέρχεται σε 86€.

Έχουμε θεωρήσει ότι καθόλη την μελέτη η τιμή του ADR θα αυξάνεται κατά 1,7%.

Έχουμε λάβει υπόψη πληρότητα στην high season για το έτος 2024 στο 89% , για την medium season στο 73% και για την low season στο 58%. Θεωρούμε ότι η πληρότητα το έτος 2025 θα αυξηθεί κατά 3%, τα έτη 2026, 2027 κατά 2% όταν και θα προσεγγίσει μια μέση πληρότητα λειτουργίας 78,6%. Από το έτος 2027 και μετά θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα.

Ο κύκλος εργασιών για το 2024, στη συνέχεια μέσω μιας δεκαετούς μελέτης έχει οδηγήσει στην εκτίμηση του αντίστοιχου κύκλου εργασιών για τα επόμενα 10 έτη με σκοπό να υπολογιστούν τα μισθώματα που θα πρέπει να καταβάλλονται. Αναλυτικά ο πίνακας εξέλιξης του κύκλου εργασιών εμφανίζεται στους αναλυτικούς πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Ξενοδοχείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς / Προσαρμογές

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης μικρών ξενοδοχείων διάρκειας δυναμικότητας 30 δωματίων είναι στα 90.909euro/δωμάτιο, πιο αυξημένες σε σχέση με ένα εξάμνηο πριν (89.000€/δωμ).

Επί της παραπάνω αξίας εφαρμόζουμε προσαρμογές ανάλογα τα ειδικά / ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου ως εξής:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας:	0,75
Τοποθεσία :	1,00
Θέση :	1,10
Πρόσβαση :	1,05
Προδιαγραφές στέγασης :	1,20
Αρ. Δωματίων :	1,00
Είδος - Παροχές :	0,95

Συμπερασματικά, η προσαρμοσμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος ανέρχεται σε **89.775euro/δωμάτιο**.

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 προεξόφληση Χρηματοροών (DCF) καθώς υπάρχει εν ισχύ συμφωνητικό μίσθωσης με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Αναλυτικά η εφαρμογή των Μεθόδων αναλύεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του υποθειμματικού 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.

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 αυτοτελούς κτιρίου στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου 29 στην Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **2.606.655,04 €** (Δύο Εκατομμύρια Εξακόσιες Έξι Χιλιάδες Εξακόσια Πενήντα Πέντε € και Τέσσερα Ήεπτά) ή 89.884€/δωμάτιο.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 1.205.530,24€

Εκτιμώμενη Αξία Οικοπέδου: 1.401.124,80€

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

17. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση : Αγίου Κωνσταντίνου 29, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΑΡ. ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΩΝ (DCF) (euro)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
Κ-29 - ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ (ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ)	136,40	1.111,39	29	2.608.775,07	2.603.475,00	2.606.655,04

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 2.606.655,04

89.884,66 euro/δωμάτιο

2.345,40 euro/τμ κτιρίου

Σημειώσεις

Εφαρμόστηκαν η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF) και η Συγκριτική Μέθοδος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Μέθοδο Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF) και 40% στη 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.

17. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Αγίου Κων/νου 29, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
2.603.475,00

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

		Exit Yield		
		8,25%	7,50%	6,75%
Discount Rate	11,32%	2.343.361,06	2.469.562,09	2.623.807,79
	10,29%	2.473.471,62	2.608.775,07	2.774.145,96
	9,26%	2.613.361,90	2.758.519,03	2.935.933,29

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
2.447.406,63	2.523.127,25	2.615.674,67
2.525.472,97	2.606.655,04	2.705.877,58
2.609.407,14	2.696.501,42	2.802.949,98

17. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση : Αγίου Κωνσταντίνου 29, Αθήνα

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑ- ΤΑΣΚΕΥΗΣ @ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
Κ-29 ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ Ε.Ε.Δ.Δ.	1975	2018	1.111,39	136,40	2.606.655,04	1.205.530,24	1.401.124,80

Διαχωρισμός Αξιών	1.205.530,24	1.401.124,80
--------------------------	---------------------	---------------------

Κτίριο

Γη

Επεξηγήσεις

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.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 1.200euro/τμ για το σύνολο του κτιρίου με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος ανακατασκευής (2018). 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. Οπωσδήποτε, 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

61 χρόνια (61 = (66+2018) - 2023)).

17. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου : Κ-29 Αυτοτελές Κτίριο (επιχείρηση ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων)

Διεύθυνση : Αγίου Κωνσταντίνου 29, Αθήνα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
5110/1973, 1789/2004 & 314/2017 ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ	ΥΠΟΓΕΙΟ - ΙΣΟΓΕΙΟ - ΗΜΙΔΟΡΟΦΟΣ - 7 ΟΡΟΦΟΙ	1.111,39	ΑΘΗΝΑΕΥΜ	29

ΠΑΡΑΔΟΣΧΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (1ο μισθωτικό έτος)	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (9ο μισθωτικό έτος)	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ BASE RENT 3% από 2ο μέχρι 5ο μισθωτικό έτος και (ΔΤΚ+2%) κάθε 01-07 από το 5ο μισθωτικό έτος	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ Base Rent (Discount Rate)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ Excess (Discount Rate)
1/7/2022	30/6/2031	4,50%	7,50%	10,29%	15,29%

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (euro/έτος)

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1	2	3	4	5	6	7	8
	01/01/2024-30/06/2024	01/07/2024-30/06/2025	01/07/2025-30/06/2026	01/07/2026-30/06/2027	01/07/2027-30/06/2028	01/07/2028-30/06/2029	01/07/2029-30/06/2030	01/07/2030-30/06/2031 ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
Euro / έτος	362.680,48	742.591,92	774.008,76	802.910,24	824.575,66	838.593,44	852.849,53	867.347,98

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ (30% επί τζ(ρου)

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1	2	3	4	5	6	7	8
	01/01/2024-30/06/2024	01/07/2024-30/06/2025	01/07/2025-30/06/2026	01/07/2026-30/06/2027	01/07/2027-30/06/2028	01/07/2028-30/06/2029	01/07/2029-30/06/2030	01/07/2030-30/06/2031 ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
Euro / έτος	108.804,14	222.777,57	232.202,63	240.873,07	247.372,70	251.578,03	255.854,86	260.204,39

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	
	01/01/2024-30/06/2024	01/07/2024-30/06/2025	01/07/2025-30/06/2026	01/07/2026-30/06/2027	01/07/2027-30/06/2028	01/07/2028-30/06/2029	01/07/2029-30/06/2030	01/07/2030-30/06/2031 ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	01/07/2031 - 30/06/2032
GPI - Base (Gross Potential Income)	85.490,00	176.109,40	181.392,68	189.555,35	198.085,34	206.999,18	216.314,15	226.048,28	236.220,46
GPI - Excess (Gross Potential Income)	23.314,14	46.668,17	50.809,95	51.317,72	49.287,35	44.578,85	39.540,71	34.156,11	

VL (Vacancy Loss)	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	
OE (Other Expenses)	5.440,21	11.138,88	11.610,13	12.043,65	12.368,63	12.578,90	12.792,74	13.010,22	5% on total passing rent

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/06/2024	01/07/2024-30/06/2025	01/07/2025-30/06/2026	01/07/2026-30/06/2027	01/07/2027-30/06/2028	01/07/2028-30/06/2029	01/07/2029-30/06/2030	01/07/2030-30/06/2031 ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	01/07/2031 - 30/06/2032
NOI Base Rent (Net Operating Income)	80.049,79	164.970,52	169.782,55	177.511,70	185.716,71	194.420,28	203.521,40	213.038,06	236.220,46
NOI Excess Rent (Net Operating Income)	23.314,14	46.668,17	50.809,95	51.317,72	49.287,35	44.578,85	39.540,71	34.156,11	-

DISCOUNT RATE BASE RENT	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ BASE RENT	0,952	0,863	0,783	0,710	0,644	0,584	0,529	0,480	
DISCOUNT RATE EXCESS RENT	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ EXCESS RENT	0,931	0,808	0,701	0,608	0,527	0,457	0,397	0,344	

ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	97.938	180.132	168.514	157.188	145.507	133.837	123.367	113.954	
-----------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.120.437 (A)

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.149.606
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.102.362

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.488.338 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.608.775,07 (A)+(B)

euro/δωμάτιο: 89.958

Σημειώσεις

Το ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα υπολογίζεται σε ποσοστό 30% επί του κύκλου εργασιών.

Σε κάθε περίπτωση το μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο του Ελάχιστου Εγγυημένου Ετήσιου Μισθώματος ("ΕΕΕΜ"): €166.000. Από το 2ο μισθ. έτος αναπροσαρμογή κατά 3%. Από το 5ο μισθωτικό έτος αναπροσαρμογή κατά ΔTK + 2%, αν ΔTK αρνητικός δεν θα επέρχεται μείωση του μισθώματος αλλά αυξάνεται κατά 2%.

Οι προβλέψεις για τον κύκλο εργασιών αναλυτικά παρουσιάζονται σε ξεχωριστό πίνακα.

Έχουμε θεωρήσει ότι η εκμισθώτρια αναλαμβάνει την υποχρέωση να καλύπτει δαπάνες της μισθώτριας οι οποίες θα αφορούν στη συντήρηση και στην ανανέωση (αντικατάσταση) του εγκατεστημένου εξοπλισμού στο Μίσθιο (επίπληων και σκευών). Το ύψος αυτής της παρακράτησης θεωρήθηκε κατά μ.ο. στο 5% επί του εκάστοτε ετήσιου μισθώματος.

Η υπολειμματική αξία υπολογίζεται ένα έτος μετά την λήξη της μίσθωσης και λαμβάνει υπόψη μόνο την εξήλιξη του base rent η οποία κρίνεται πιο ασφαλής στην προσέγγιση της.

Στην εκτιμώμενη αξία δεν έχει υπολογιστεί κανένας φόρος (π.χ. ΕΝΦΙΑ), τέλος ή άλλο κόστος (π.χ. κόστος ασφάλισης).

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

Προεξοφλητικό επιτόκιο (σταθμισμένο μέσο κόστος κεφαλαίου - WACC): Είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει την αναμενόμενη μελλοντική αξία σε παρούσα αξία. Θεωρείται το πιο κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο δεδομένου ότι λαμβάνει υπόψη ποιοτικούς παράγοντες όπως το ασφάλιστρο κινδύνου, τις φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας κ.λπ. Υπολογίζεται ως εξής:

$$WACC = (ETV * Ke) + (LTV * Kd * (1-T))$$

Όπου:

ETV Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων	30,0%
LTV Ποσοστό Ξένων Κεφαλαίων - Δανεισμού	70,0%
Ke: Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,5%
Kd: Κόστος Ξένων Κεφαλαίων - Δανεισμού	6,0%
T: Συντελεστής φορολογίας εταιρειών/επιχειρήσεων	22,0%

$$Ke = Rf + (ERP + SRF) * \beta$$

Rf (Risk Free):	Η πλέον σταθερή απόδοση με το πιο περιορισμένο ρίσκο που αποτυπώνεται με την απόδοση του 10ετούς γερμανικού ομολόγου (13-12- 2023).	2,212%	https://tradingeconomics.com/germany/government-b
ERP (Equity Risk Premium):	Ασφάλιστρο Κινδύνου της ελληνικής αγοράς σύμφωνα με τη λίστα ασφαλιστρών κινδύνου Damodaran / NYU Stern όπως δημοσιεύθηκε τον Ιανουάριο 2023.	6,25%	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/
SRF (Specific Risk Factor):	Πρόσθετο ποσοστό ρίσκου που σχετίζεται με το κατά περίπτωση ακίνητο.	7,00%	
β (Beta):	Συντελεστής κινδύνου ξενοδοχείων εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.	1,0	

Με βάση τα παραπάνω το επιτόκιο προεξοφλήσεως υπολογίστηκε σε: 7,91%

Πρόσθετος συντελεστής προσαρμογής Geoaxis: 30,00%

Discount Rate, Base Rent: 10,29%

Discount Rate, Excess Rent: Discount Rate Base Rent + 5,0%= 15,29%

17. NOVAL - ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Κ29

Διεύθυνση: Αγίου Κωνσταντίνου 29, Αθήνα

Στοιχεία - Παραδοχές	2024	
Δωμάτια	29	
Ημέρες Λειτουργίας (συνολικά)	365	
Ημέρες Λειτουργίας Low Season (Οκτώβριος - Ιανουάριος)	122	
Ημέρες Λειτουργίας Medium Season (Φεβρουάριος - Μάιος)	121	
Ημέρες Λειτουργίας High Season (Ιούνιος- Σεπτέμβριος)	122	
Πληρότητα Λειτουργίας Low Season	58%	Θεωρούμε ότι η πληρότητα το έτος 2025 θα αυξηθεί κατά 3%, και τα έτη 2026, 2027 κατά 2% όταν και θα προσεγγίσει μια μέση πληρότητα λειτουργίας 78%. Από το έτος 2027 και μετά θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα.
Πληρότητα Λειτουργίας Medium Season	73%	
Πληρότητα Λειτουργίας High Season	89%	
Μέση Πληρότητα Λειτουργίας	73,33%	
Ρυθμός Άυξησης Τιμών	1,70%	
Μέση Τιμή Δωματίου Low Season (ADR)	64	Χωρίς ΦΠΑ. Απομείωση 0,6 επί της τιμής High Season
Μέση Τιμή Δωματίου Medium Season (ADR)	86	Χωρίς ΦΠΑ. Απομείωση 0,8 επί της τιμής High Season
Μέση Τιμή Δωματίου High Season (ADR)	107	Χωρίς ΦΠΑ. Βάσει έρευνας αγοράς.
Μέση Τιμή Δωματίου (ADR)	86	Χωρίς ΦΠΑ
Λοιπά Έσοδα (ανακ. Μπαρ, transfer κ.λπ)	5,00%	επί των συνολικών εσόδων από δωμάτια

Έτη Μελέτης	1	2	3	4	5	6	7	8
	01-2024 / 12-2024	01-2025 / 12-2025	01-2026 / 12-2026	01-2027 / 12-2027	01-2028 / 12-2028	01-2029 / 12-2029	01-2030 / 12-2030	01-2031 / 12-2031
Έσοδα								
Έσοδα Δωματίων Low Season (Rooms Revenues)	132.293	138.579	143.753	149.121	151.656	154.234	156.856	159.523
Έσοδα Δωματίων Medium Season (Rooms Revenues)	220.190	230.651	239.264	248.198	252.417	256.708	261.072	265.510
Έσοδα Δωματίων High Season (Rooms Revenues)	338.337	354.411	367.645	381.373	387.856	394.449	401.155	407.975
Συνολικά Έσοδα Δωματίων (Total Rooms Revenues)	690.820	723.641	750.662	778.691	791.929	805.392	819.083	833.008
Λοιπά Έσοδα	34.541	36.182	37.533	38.935	39.596	40.270	40.954	41.650
Σύνολο Μεικτών Εσόδων:	725.361	759.823	788.195	817.626	831.525	845.661	860.038	874.658

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελλείψει σχετικών αξιόπιστων 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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗΣ
ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΜΗΝΑ ΑΥΓΟΥΣΤΟ**

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μέρα)	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 15-19	DORIAN INN 3*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ 2 ΜΟΝΑ Ή ΔΙΠΛΟ ΚΡΕΒΑΤΙ, 18τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ, ΧΩΡΙΣ ΠΡΩΙΝΟ	18	139	BOOKING	
2	ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ Υ 26	BROWN KUBIC ATHENS 4*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ 2 ΜΟΝΑ Η' ΔΙΠΛΟ ΚΡΕΒΑΤΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ, WIFI, ΜΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΟ ΠΡΩΙΝΟ	19	131	BOOKING	
3	ΜΑΡΝΗΣ 46	ATHENS GOLDEN CITY HOTEL 3*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ 1 ΔΙΠΛΟ Ή 2 ΜΟΝΑ ΚΡΕΒΑΤΙΑ, 15τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΘΕΑ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ, ΒΕΡΑΝΤΑ, WIFI, ΜΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΟ ΠΡΩΙΝΟ.	15	129	BOOKING	
4	ΒΕΡΑΝΤΕΡΟΥ 25	DAVE RED ATHENS (BROWN) 3*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΤΥΠΟΥ URBAN, 15τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ, ΜΙΝΙ ΜΠΑΡ, WIFI, ΜΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΟ ΠΡΩΙΝΟ	15	115	BOOKING	
5	ΠΟΠΛΙΟΥ 6Α (850μ ΑΠΟ ΠΛ. ΟΜΟΝΟΙΑΣ)	BESPOKE HOUSE ATHENS	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΤΥΠΟΥ DELUXE ΧΩΡΙΣ ΠΙΣΙΝΑ, 1 ΔΙΠΛΟ ΚΡΕΒΑΤΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ, ΔΩΡΕΑΝ WIFI	15	105	BOOKING	
6	ΚΑΡΟΛΟΥ 20	KATERINA 3*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ 1 ΔΙΠΛΟ Ή 2 ΜΟΝΑ, 20τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ, ΔΩΡΕΑΝ WIFI, ΜΕ ΘΑΥΜΑΣΙΟ ΠΡΩΙΝΟ .	20	102	BOOKING	
7	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥ ΡΟΥ 13	DUNLIN HOTEL 3*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ 1 ΔΙΠΛΟ ΚΡΕΒΑΤΙ, 16τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ, ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ ΜΕ STREAMING ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, WIFI, ΜΕ ΠΡΩΙΝΟ.	16	93	BOOKING	
8	ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ Υ & ΓΕΡΑΝΙΟΥ 49	ATHENS MIRABELLO 3*	ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΜΕ 1 ΔΙΠΛΟ Ή 2 ΜΟΝΑ ΚΡΕΒΑΤΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΙΝΙ ΒΑΡ, ΜΠΑΛΚΟΝΙ, ΜΕ ΚΑΛΟ ΠΡΩΙΝΟ.	17	82	BOOKING	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 17 **110**

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

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (ευρο/τμ/μήνα):	Από 82	Έως 139
2. Διάμεσος ζητούμενων αξιών (ευρο/τμ/μήνα):	110	

Στοιχεία Εκτιμώμενου

Θέση Αγίου Κωνσταντίνου 29, Αθήνα
 Παροχές Γυμναστήριο, Laundry Room, Business Center

Προσαρμογές διαμέσου όρου έρευνας αγοράς

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,90
Τοποθεσία	1,05
Θέση/Πρόσβαση	1,05
Θέα :	1,00
Παροχές:	1,10
Ηλικία / Κατάσταση:	1,15

Εκτιμώμενο ADR (ευρο/μέρα):	138	Με ΦΠΑ
ΦΠΑ	13,50%	
Προμήθεια booking	15,00%	
Εκτιμώμενο ADR (ευρο/μέρα):	107	Χωρίς ΦΠΑ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΙΚΡΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

A/A	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ	ΚΑΤ.	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/δωμάτιο)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΟΜΟΝΟΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 900τμ, 20 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΟΣΗ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΠΟΘΗΚΗ.	(ΑΝΑΚ.'19)	3-4	20	900	2.500.000	125.000	8/12/2023	ROMAS ESTATE 2299888079	
2	ΟΜΟΝΟΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 600τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, 15 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΕΝΕΡΓ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ.	(ΑΝΑΚ.'15)	-	15	600	1.650.000	110.000	7/12/2023	GREEKORNER 2102201931	
3	ΠΛ. ΒΑΘΗ ΜΑΡΝΗ & ΜΑΓΕΡ (150μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ Υ)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 870τμ, 20 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΑΠΟΘΗΚΗ.	(ΑΝΑΚ.'17)	-	20	870	2.000.000	100.000	23/8/2023	EAST TO WEST INVESTING 2111986034	
4	ΠΛ.ΒΑΘΗ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1.005τμ, 24 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΜΜ.	(ΑΝΑΚ.'18)	3	24	1.005	2.300.000	95.833	21/8/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
4	ΜΕΤΑΣΧΟΥΡΓΕΙΟ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΚΟΡΔΑΤΟΥ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1.100τμ, 33 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΜΜ.	-	-	33	1.100	3.000.000	90.909	30/5/2023	PLASIS REAL ESTATE 2109601609	
5	ΠΛ.ΒΑΘΗ ΠΟΛΥ ΚΟΝΤΑ ΣΤΟ ΜΕΤΡΟ	ΕΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1.320τμ, 40 ΔΩΜΑΤΙΑ , 90 ΚΛΙΝΕΣ, ΟΛΑ ΜΕ ΜΠΑΝΙΟ, ΧΡΗΣΙΖΕΙ ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.	51	-	40	1.320	3.300.000	82.500	28/11/2023	ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΒΒΑΛΟΣ 2111989705	
6	ΟΜΟΝΟΙΑ Π. ΤΣΑΛΛΑΡΗ 23 (HOTEL ELITE)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 930τμ, 36 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΑΣΥΡΜΑΤΟ ΔΙΚΤΥΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝ/ΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, COFFEE BAR.	63 (ΑΝΑΚ.)	3	36	930	2.500.000	80.645	28/10/2023	GLOBALITY 2106149591	
7	ΟΜΟΝΟΙΑ 200μ από μετρό	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1.030τμ, 31 ΔΩΜΑΤΙΑ, 60ΚΛΙΝΕΣ, ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΡΩΙΝΟΥ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΠΡΑΣΙΑ 40τμ.	62 (ΑΝΑΚ.'12)	2	31	1.030	2.200.000	70.968	8/12/2023	EAST TO WEST INVESTING 2111986034	
8	ΟΜΟΝΟΙΑ ΒΕΡΑΝΖΕΡΟΥ 27 ΕΝΑΝΤΙ Α.Τ.	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1.074τμ, 30 ΔΩΜΑΤΙΑ, ΚΕΝ/ΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΜΕ ΘΕΑ, ΧΡΗΣΙΖΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.	59	-	30	1.074	2.000.000	66.667	5/12/2023	EAST TO WEST INVESTING 2107216210	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 30 90.909

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

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (euro/δωμ):	Από	66.667	Έως	125.000
2. Διάμεσος ζητούμενων αξιών (euro/δωμ):		90.909		
3. Διάμεσος αρ. δωματίων:		30		
4. Διάμεσος κατηγορίας:		3*		

Στοιχεία εκτιμώμενου ακινήτου

Είδος: Ε.Ε.Δ. (Ενοικιαζόμενων Επιτηλωμένων Δωματίων – Διαμερισμάτων)

Διεύθυνση εκτιμώμενου ακινήτου:	Αγίου Κωνσταντίνου 29, Αθήνα
Αρ. Δωματίων :	29
Παροχές:	γυμναστήριο, τραπεζαρία, πλυντήρια
Επιφάνεια Κτιρίων (συνολική σε τμ)	1.111,39
Επιφάνεια Γηπέδου (συνολική σε τμ)	136,40

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου - Προσαρμογές σε σχέση με το εκτιμώμενο

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας:	0,75
Τοποθεσία :	1,00
Θέση :	1,10
Πρόσβαση :	1,05
Προδιαγραφές στέγασσης :	1,20
Αρ. Δωματίων :	1,00
Είδος - Παροχές :	0,95

Προσαρμοσμένη Μέση Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδος:	89.775	(1)
Αρ. Δωματίων :	29	(2)

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία : 2.603.475,00 (1) * (2)

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλιά 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) διενέργησε ο Κος Γιάννης Ξυλιάς.

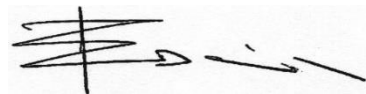
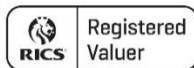
Επάρκεια

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 αντίρρησή σας 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 Ξυλιάς 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 κτιρίου



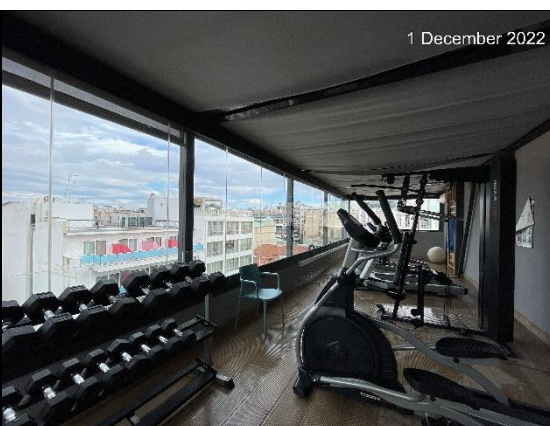
Άποψη Reception



Άποψη χώρου πρωινού/ cafe



Άποψη business center



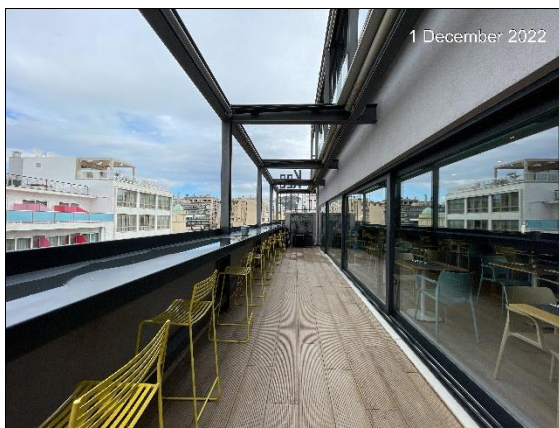
Άποψη γυμναστηρίου



Εσωτερική άποψη μονόκλινου δωματίου



Εσωτερική άποψη δίκλινου δωματίου



Άποψη τραπεζαρίας/lounge 7^{ου} ορόφου

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (προσκομίσθηκαν) 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. Όλες οι επιφάνειες γης και κτιρίου που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.

β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπειρηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.

γ) 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.

δ) 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.

ε) Σύμφωνα με την πληροφόρηση μας θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι εκμισθωμένο με τους όρους μίσθωσης που περιγράφονται από εσάς με σχετικό email.

στ) 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

ζ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλοτρίσιμες φορολογικές φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.

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

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας 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 το επιμετρούμενο πάγια.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το πάγιο στοιχείο 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 2,3.

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. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. 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 περιοχή. 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 (€/δωμ) 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 Χρηματοροών

Με δεδομένο ότι υπάρχει εν ισχύ ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης και τα μισθώματα καταβάλλονται κανονικά, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF) σύμφωνα με το σενάριο της εξέλιξης του κύκλου εργασιών της μισθώτριας επιχείρησης.

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 υπολογίζει την τερματική αξία 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 χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματοροών, 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 χρηματοροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 30/06/2031, καθώς αφορά στην περίοδο μίσθωσης του ακινήτου από τον συγκεκριμένο μισθωτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της περιόδου μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Έσοδα / Αναπροσαρμογές

Το ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα υπολογίζεται σε ποσοστό 30% επί του κύκλου εργασιών.

Σε κάθε περίπτωση το μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο του Ελάχιστου Εγγυημένου Ετήσιου Μισθώματος ("ΕΕΕΜ"): €166.000. Από το 2ο μισθωτικό έτος, αναπροσαρμογή κατά 3%. Από το 5ο μισθωτικό έτος αναπροσαρμογή κατά ΔTK + 2%, αν ΔTK αρνητικός δεν θα επέρχεται μείωση του μισθώματος αλλά αυξάνεται κατά 2%. Η αναπροσαρμογή στο καταβλητό μίσθωμα (ΔTK +2,0%) υπολογίσθηκε θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 4,50%.

Έξοδα

Έχουμε θεωρήσει ότι η εκμισθώτρια αναλαμβάνει την υποχρέωση να καλύπτει δαπάνες της μισθώτριας οι οποίες θα αφορούν στη συντήρηση και στην ανανέωση (αντικατάσταση) του εγκατεστημένου εξοπλισμού στο Μίσθιο (επίπλων και σκευών). Το ύψος αυτής της παρακράτησης θεωρήθηκε κατά μ.ο. στο 5% επί του εκάστοτε ετήσιου μισθώματος. Δεν έχει υπολογιστεί κανένας φόρος (πχ. ΕΝΦΙΑ), τέλος ή άλλο κόστος (π.χ. κόστος ασφάλισης).

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Προεξοφλητικό επιτόκιο (σταθμισμένο μέσο κόστος κεφαλαίου - WACC): Είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει την αναμενόμενη μελλοντική αξία σε παρούσα αξία. Θεωρείται το πιο κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο δεδομένου ότι λαμβάνει υπόψη ποιοτικούς παράγοντες όπως το ασφάλιστρο κινδύνου, τις φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας κ.λπ.

Υπολογίζεται ως εξής:

$$WACC = (ETV * Ke) + (LTV * Kd * (1-T))$$

ETV	Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων	30,0%
LTV	Ποσοστό Ξένων Κεφαλαίων - Δανεισμού	70,0%
Ke	Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,5%
Kd	Κόστος Ξένων Κεφαλαίων - Δανεισμού	6,0%
T	Συντελεστής φορολογίας εταιρειών/επιχειρήσεων	22,0%

$$Ke = Rf + (ERP + SRF) * \beta$$

Rf (Risk Free): Η πλέον σταθερή απόδοση με το πιο περιορισμένο ρίσκο που αποτυπώνεται με την απόδοση του 10ετούς γερμανικού ομολόγου (13-12-2023) στο 2,212%

ERP (Equity Risk Premium): Ασφάλιστρο Κινδύνου της ελληνικής αγοράς σύμφωνα με τη λίστα ασφαλιστρών κινδύνου Damodaran / NYU Stern στο 6,25%.

SRF (Specific Risk Factor): Πρόσθετο ποσοστό ρίσκου που σχετίζεται με το κατά περίπτωση ακίνητο = 7,0%

β (Beta): Συντελεστής κινδύνου ξενοδοχείων εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών = 1,0%

Με βάση τα παραπάνω το επιτόκιο προεξόφλησης υπολογίστηκε σε 7,91%. Επί αυτού εφαρμόζουμε και μια προσαύξηση 30% και το τελικό προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε 10,29%.

Discount Rate, Base Rent: 10,29%. Discount Rate, Excess Rent: Discount Rate Base Rent + 5,0% = 15,29%
Θεωρούμε προσαύξηση λόγω αυξημένου ρίσκου.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

Ακίνητο: Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η επενδυτική ποιότητα του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Τιμιμική Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης και καθορίζουν τελικά τον επιθυμητό ετήσιο συντελεστή απόδοσης του.

Εκτιμώμενο Μίσθιο

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 μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalization rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 8,0% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 7,50%**, θεωρώντας ότι μετά το τέλος της μίσθωσης η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

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 ανάλογη 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 ζωών. 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 2020 της TEGoVA).

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 ανακαινίσεις 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 ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε **61 χρόνια** ($61 = (66+2018) - 2023$).

Πηγές Πληροφοριών

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

- Τίτλος κτήσης με αριθμό 17.646/29-12-2000 και πιστοποιητικό μεταγραφής
- Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής με α/α 3034659 του Ν.4178/2013
- Βεβαίωση Μηχανικού κου. Πέτρου Πουρναρά ημερομηνίας 25/10/2018
- Θεωρημένο Διάγραμμα Δόμησης (ημ/νία θεώρησης 03/11/2017) του Μηχανικού κου. Στυλιανού Οικονομίδη-Δούμπα
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 1789/2004 οικοδομικής αδείας
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 314/2017 άδειας δόμησης
- Στέλεχος της υπ' αριθμόν 5110/1973 οικοδομικής αδείας
- Θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα (ημ/νία θεώρησης 03/11/2017) του Μηχανικού κου. Γεωργίου Κεφαλή
- Σχέδια κατόψεων ορόφων Σεπτεμβρίου 2015 που συνοδεύουν τη δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013.
- Πιστοποιητικό πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού που το συνοδεύει κου. Πέτρου Πουρναρά ημερομηνίας 12/09/2023
- Νομικός έλεγχος ακινήτου.
- Βεβαίωση ΤΑΠ έτους 2019
- Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ημερομηνίας 31/07/2017 και η με ημερομηνία 02/02/2018 τροποποίηση αυτού

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