

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλαγαμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 - 28210 50900
Fax: +30 - 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ

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

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

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

www.danos.rs

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Επί της οδού Αρδητού αρ. 40-42, εντός του 53016 Ο.Τ., του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Προς:



NOVAL PROPERTY

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	7
ΝΟΜΙΣΜΑ	8
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	8
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	8
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	9
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	12
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	12
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	12
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	12
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	12
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	13
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	13
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	16
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	19
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	20
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	20
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	21
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	21
Α. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ – ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	21
Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ – ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	28
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	32
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	33
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ	34
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	34
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	35
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	36
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	37
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	41

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS

The property is located at 40-42 Ardittou str., in building block no. 53016, in the Regional Unit of Central Athens, Region of Attica.

DESCRIPTION

The property is a semi-finished stand-alone building, which consists of two basements, ground floor, mezzanine, three floors above the ground floor and the roof.

PROPERTY SURFACES

The property after its completion will have a total gross area of 4.258,36 sqm. The land plot covers an area of 839,95 sqm.

LOCATION

The property is located at the center of Athens at a distance of about 1,2 km from Syntagma Square. It has easy access and good visibility.

OWNERSHIP

«Noval Property»

VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used the residual method. We estimated the exit value with either direct capitalization method and with the comparative sales method (with weighting 80% and 20% respectively).

MARKET VALUE

€ 11.775.182,37

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αρδηττού αρ. 40-42, εντός του 53016 Ο.Τ., του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για αυτοτελές ημιτελές κτήριο ισόγειο, αποτελούμενο από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, τρεις ορόφους και δώμα.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτήριο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του θα έχει συνολική μικτή επιφάνεια 4.258,36 τμ και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου με επιφάνεια 839,95 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο εντοπίζεται στο κέντρο της Αθήνας σε πολύ μικρή απόσταση, μόλις 1,2 χλμ, από την Πλατεία Συντάγματος. Διαθέτει άμεση πρόσβαση και καλή προβολή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«Noval Property»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε η Υπολειμματική Μέθοδος. Για τον προσδιορισμό της αξίας μεταπώλησης χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων (με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα).

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 11.775.182,37

Προς:

«Noval Property»

υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από το «Noval Property» (Η «Εταιρεία») και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της εύλογης αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων, η οποία περιλαμβάνει και την εύλογη αξία των επενδύσεων της και βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Σκοπός της εκτίμησης είναι η εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ – IFRS) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ – IAS). Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων και ακολουθείται από το πρότυπο IAS 40.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/12/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης στις 21 Νοεμβρίου 2023.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η εύλογη αξία, που υιοθετείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13), η οποία ορίζεται ως:

«Η τιμή η οποία θα λαμβανόταν από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν από τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης.»

Σύμφωνα με το IFRS 13, ο ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Αγοραίας Αξίας, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020) όταν πραγματοποιείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια, που ακολουθούν, καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας. Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση, τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον κύριο Θεοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, ήτοι:

- Οικοδομική Άδεια 3181/79 της Υπηρεσία Πολεοδομίας του Διαμερίσματος Αθηνών της Νομαρχίας Αττικής.
- Οικοδομική Άδεια υπ' αριθμ. 115741/23-4-2020, της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με θέμα «Αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 3181/1979 οικοδομικής άδειας ανέγερσης τετραώροφου κτηρίου κατοικιών και γραφείων – Αποπεράτωση κατασκευής υπό νέο ιδιοκτήτη και με αλλαγή μελετητών / επιβλέποντων μηχανικών, με αλλαγή χρήσης σε τμήμα του υπογείου και στον Α' όροφο, νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, ανακαίνιση των όψεων και κατασκευή πέργκολας και πισίνας στο δώμα».
- Οικοδομική Άδεια υπ' αριθμ. 649299/4-4-2023, της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με θέμα «Αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 3181/1979 και των αναθεωρήσεων αυτής 1740/2003, 115741/2020 άδειας ανέγερσης τετραώροφου κτηρίου κατοικιών και γραφείων – Αποπεράτωση κατασκευής υπό νέο ιδιοκτήτη και με αλλαγή μελετητών / επιβλέποντων μηχανικών, με αλλαγή χρήσης στον Α' όροφο και σε τμήμα του ισογείου, ενίσχυση του Φ.Ο., νέες Η/Μ μελέτες, ανακαίνιση των όψεων, νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις και κατασκευή πέργκολας και πισίνας στο δώμα».
- Οικοδομική Άδεια υπ' αριθμ. 583985/19-1-2023, της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με θέμα «Αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 3181/1979 και των αναθεωρήσεων αυτής 1740/2003, 115741/2020 άδειας ανέγερσης τετραώροφου κτηρίου κατοικιών και γραφείων – Αποπεράτωση κατασκευής υπό νέο ιδιοκτήτη και με αλλαγή μελετητών / επιβλέποντων μηχανικών, με αλλαγή χρήσης στον Α' όροφο και σε τμήμα του ισογείου, ενίσχυση του Φ.Ο., νέες Η/Μ μελέτες, ανακαίνιση των όψεων, νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις και κατασκευή περγκόλων και πισίνας στο δώμα».
- Τοπογραφικό διάγραμμα, από Δεκεμβρίου 2022, του Μηχανικού κ. Ξινόγαλου.
- Διάγραμμα δόμησης, από Δεκεμβρίου 2022, του Μηχανικού κ. Τραβασάρου.
- Δήλωση Ένταξης στο Ν. 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης 11122328.
- Συμβόλαια «Δωρεάς Εν Ζωή» υπ' αριθμ. 25.736/7-6-2011, 25.814/27-7-2011 και 25.930/2011 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαριάνθης Ασημακοπούλου – Ζερβού.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 7.351/27.06.2022, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη.
- Αναλυτικό πίνακα επιφανειών και χρήσεων ανά όροφο μετά την αποπεράτωση της κατασκευής του κτηρίου.

- Ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών και για το υπολειπόμενο κόστος, βάσει προϋπολογισμού, της ανακατασκευής.
- Ενημέρωση σχετικά με τους βασικούς όρους της μίσθωσης των διαμερισμάτων του Γ' ορόφου.
- Προηγούμενη Έκθεση Εκτίμησης, της εταιρείας Δανός & Συνεργάτες, με ημερομηνία 30.06.2023

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Οι αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης δεν δικαιούνται να εκχωρήσουν τα δικαιώματά τους – είτε στο σύνολο είτε επιμέρους – σε τρίτα μέρη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται σε προνομιακό σημείο, τόσο για χρήση κατοικίας όσο και για γραφειακή χρήση. Όπως αναφέρθηκε, εντάσσεται στο υπ' αριθμ. 53016 ΟΤ, του οποίου καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος. Το οικοδομικό τετράγωνο περιβάλλεται από τις οδούς Αρδηττού, Κοσμά Μπαλάνου (πεζόδρομος), Μελ. Πηγά και Μάρκου Μουσούρου, και βρίσκεται απέναντι από το Ζάππειο, στην περιοχή «Μετς» του Δήμου Αθηναίων.

Η περιοχή συγκεντρώνει στις εσωτερικές οδούς κυρίως κτήρια κατοικιών, δύο έως τεσσάρων ορόφων, μεγάλης παλαιότητας και καλής συντήρησης και καλής εμπορικότητας, λόγω της γεινίασης με το κέντρο της Αθήνας, την Ακρόπολη, το Ζάππειο και το Παναθηναϊκό Στάδιο.

Στην οδό Αρδηττού συναντώνται, πέραν της κατοικίας και επαγγελματικές χρήσεις, όπως κτήρια γραφεία ή ορισμένα καταστήματα στους ισόγειους ορόφους καθώς και κτήρια που έχουν μετατραπεί σε τουριστικά καταλύματα.

Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο βρίσκεται σε εξαιρετική θέση, τόσο για χρήση κατοικίας όσο και για χρήση γραφείων, λόγω της προβολής του, της άριστης πρόσβασης και της εγγύτητας του με το κέντρο της Αθήνας (η πλατεία Συντάγματος βρίσκεται σε απόσταση περί το 1,2 χλμ).

Βασικό μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η έλλειψη ελεύθερων χώρων στάθμευσης, και η έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση, ιδιαίτερα κατά τις ώρες αιχμής.

Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτης της περιοχής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για πολυώροφη οικοδομή αποτελούμενη από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, τρεις ορόφους και δώμα, η οποία ξεκίνησε να κατασκευάζεται, κατόπιν έκδοσης της υπ' αριθμ. 3181/1979 οικοδομικής άδειας και σήμερα παραμένει ημιτελής, στο στάδιο των επιχρισμάτων. Ο σκελετός του κτηρίου κατασκευάστηκε το 1980 και πραγματοποιήθηκαν στατικές ενισχύσεις το 2000-2001, ενώ το περίβλημα / κέλυφος του κτηρίου (επενδύσεις μαρμάρου, παράθυρα αλουμινίου, μονώσεις και φυτεύσεις στο δώμα) κατασκευάστηκε το 2002.

Η οικοδομή έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου με έκταση **839,95 τμ.**, το οποίο συνορεύει:

- βορειοδυτικά σε πρόσωπο μήκους 36,87 μ με την οδό Αρδηττού στην οποία φέρει τον αριθμό 40-42 και σε πλευρά μήκους 2,50 μ με την ορθογωνική απότμηση του οικοπέδου στην γωνία των οδών Αρδηττού και Μ. Μουσούρου,

- βορειοανατολικά σε πρόσωπο μήκους 22,92 μ με την οδό Μάρκου Μουσούρου στην οποία φέρει τον αριθμό 2-6 και σε πλευρά μήκους 2,50 μ με την ίδια παραπάνω ορθογωνική απότμηση
- νοτιοανατολικά σε πρόσωπο μήκους 24,57 μ με την οδό Μελ. Πηγά και εν μέρει σε πλευρά μήκους 8,47 μ και 2,23 μ με όμορη πολυώροφη οικοδομή και
- νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 8,55 μ και 6,60 μ με όμορη πολυώροφη οικοδομή και σε πρόσωπο μήκους 14,54 μ με την οδό Κοσμά Μπαλάνου στην οποία φέρει τον αριθμό 1.

Το οικόπεδο φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 050098454002 και βρίσκεται εντός του υπ' αριθμ. 53016 ΟΤ, στο οποίο ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης:

Αρτιότητα: Π = 10 μ (6 μ κατά παρέκκλιση) / Ε = 200 τμ (112,50 κατά παρέκκλιση)

Σ.Δ.: 2,10 (ΦΕΚ 312Δ/78)

Κάλυψη: 60%

Μέγιστο Ύψος: 17,5 μ

Χρήσεις Γης: ΦΕΚ 1150Δ/93

Στο κτήριο έχει εκδοθεί, η υπ' αριθμ. 115741/23-4-2020 οικοδομική άδεια με σκοπό την αποπεράτωση της οικοδομής με αλλαγή χρήσης σε τμήμα του υπογείου και στον Α' όροφο, νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, ανακαίνιση των όψεων και κατασκευή πέργκολας και πισίνας στο δώμα. Οι πλέον πρόσφατες οικοδομικές άδειες για την αποπεράτωση του κτηρίου είναι οι 583985/2023 και 649299/2023.

Οι επιφάνειες και οι χρήσεις του κτηρίου βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων, συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

5-ΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ 2 ΥΠΟΓΕΙΑ						
	Κατοικίες	Γραφεία	Βοηθητικοί χώροι	Κοινόχρηστοι	GBA (εκτίμησης*)	GBA (αδειας)
Υπόγειο 2			88,60	33,30	121,90	128,46
Υπόγειο 1				606,51	606,51	635,51
Ισόγειο		428,20		218,90	647,10	678,89
Πατάρι		201,20		106,70	307,90	450,16
Όροφος 1				95,30	95,30	764,02
Διαμέρισμα Α1	174,30				174,30	
Διαμέρισμα Α2	246,50				246,50	
Διαμέρισμα Α3	237,10				237,10	
Όροφος 2				93,60	93,60	764,02
Διαμέρισμα Β1	176,20				176,20	
Διαμέρισμα Β2	246,50				246,50	
Διαμέρισμα Β3	237,10				237,10	
Όροφος 3				93,60	93,60	751,43
Διαμέρισμα Γ1	176,20				176,20	
Διαμέρισμα Γ2	239,00				239,00	
Διαμέρισμα Γ3	231,20				231,20	
Δώμα				75,60	75,60	85,87
Σύνολο	1.964,10	629,40	88,60	1.323,51	4.005,61	4.258,36

Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω επιφάνειες και χρήσεις.

*Η επιφάνεια GBA που λαμβάνεται υπόψη στην εκτίμηση προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης επιφανειών που προσμετρούνταν βάσει αδειας στην κάλυψη του κτηρίου, όπως ανελκυστήρες, ημιϋπαίθριοι χώροι κλπ.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το κτήριο είναι ημιτελές και βρίσκονται σε εξέλιξη οι εργασίες της ανακατασκευής του. Έχουν ολοκληρωθεί οι καθαιρέσεις και οι ενισχύσεις και τοποθετούνται οι ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές προεγκαταστάσεις καθώς και τα εσωτερικά χωρίσματα.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η «Noval Property» έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας τυχόν δουλείες και περιορισμοί. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί με την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν.

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε από τον εντολέα έχει συμφωνηθεί η μίσθωση των διαμερισμάτων του Γ' ορόφου, σύμφωνα με τους παρακάτω όρους:

- Περιγραφή: Τρία διαμερίσματα συνολικής επιφάνειας 646,40 τμ (176,20 τμ, 239,00 τμ και 231,20 τμ) και αποκλειστική χρήση δώματος για τα δύο μεγαλύτερα διαμερίσματα συνολικής επιφάνειας περίπου 230 τμ στο καθένα.
- Συνολικό μηνιαίο μίσθωμα: 26.000 €/μήνα
- Έναρξη Μίσθωσης: 1/9/2024
- Λήξη Μίσθωσης: 31/8/2031
- Αναπροσαρμογή: ΔTK + 2,00%

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν εξετάστηκε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και ότι δύναται να μεταβιβαστεί με βάσεις τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με πρόσφατη οικονομική ανάλυση της Alpha Bank, το 2023 χαρακτηρίστηκε από την υψηλή αβεβαιότητα και τις δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον. Οι δύο συγκρούσεις που μαίνονται στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, δηλαδή εντός και πλησίον της ευρωπαϊκής επικράτειας, έχουν αυξήσει κατακόρυφα τους κινδύνους για την ευρωπαϊκή οικονομία, η οποία ήδη δείχνει σημάδια επιβράδυνσης, εν μέσω του αποκλιμακούμενου αλλά υψηλού πληθωρισμού και της αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, η ελληνική οικονομία επέδειξε ιδιαίτερη ανθεκτικότητα, καταγράφοντας, το πρώτο εννεάμηνο του 2023, έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης (2,2%) μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας, το 2023, πιστοποιείται από την πρώτη θέση που κατέλαβε, για δεύτερη συνεχή χρονιά, μεταξύ 35 κρατών για τη βελτίωση των επιδόσεων σε πέντε οικονομικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες, σύμφωνα με έρευνα του Economist.

Οι σημαντικότερες τάσεις που αναδύθηκαν στην ελληνική οικονομία το 2023 και οι προκλήσεις για το νέο έτος είναι οι ακόλουθες:

- Ισχυρότερη φάση του οικονομικού κύκλου στην Ελλάδα σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη: Οι υψηλότεροι ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης, που καταγράφει από το 2019 και μετά -με εξαίρεση το πρώτο έτος της πανδημίας- η ελληνική οικονομία σε σύγκριση με την Ευρωζώνη, αναμένεται να διατηρηθούν, τόσο στο σύνολο του 2023 όσο και το 2024. Συγκεκριμένα, το ΑΕΠ της χώρας μας εκτιμάται ότι θα αυξηθεί το 2023 κατά περίπου 2,2% έναντι μόλις 0,6% στην Ευρωζώνη, ενώ για το 2024 διεθνείς και εγχώριοι οργανισμοί προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ στο εύρος 2% - 2,9% έναντι 1,2% στην Ευρωζώνη.
- Τάση ενίσχυσης των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα: Διαχρονικά, η μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας βασιζόταν στην ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αντιπροσωπεύει πάνω από τα 2/3 του ΑΕΠ της χώρας. Οι επενδύσεις, οι οποίες, τη διετία 2007-2008, έφτασαν στο απόγειό τους, κατέγραψαν σημαντική υποχώρηση, τα επόμενα χρόνια, τόσο ως απόλυτος αριθμός όσο και ως ποσοστό του ΑΕΠ, με αποτέλεσμα τη δημιουργία επενδυτικού κενού. Τη διετία 2021-2022, ανέκαμψαν εντυπωσιακά, ενώ τα μέχρι τώρα δεδομένα για το 2023 καταδεικνύουν μια τάση αλλαγής του αναπτυξιακού μείγματος. Συγκεκριμένα, το πρώτο εννεάμηνο του έτους, οι επενδύσεις αυξήθηκαν κατά 7,4%, έχοντας τη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην οικονομική μεγέθυνση και προσεγγίζοντας περίπου το ήμισυ της αύξησης του ΑΕΠ. Παράλληλα, το ποσοστό των επενδύσεων στο ΑΕΠ της χώρας έχει αυξηθεί στο 14,5%,

δηλαδή στα υψηλότερα επίπεδα από το 2011 απέχοντας, ωστόσο, σημαντικά από τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα (2007: 23,2%). Η συμβολή των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα προσδοκάται ότι θα ενισχυθεί, την επόμενη τριετία, μετά από την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της χώρας, τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων - πιθανότατα αρχής γενομένης πριν τα μέσα του 2024- και την πρόσφατη εξασφάλιση επιπλέον πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Πλέον, τα συνολικά κεφάλαια από το ΤΑΑ (επιχορηγήσεις και δάνεια) αναμένεται να ανέλθουν σε 36 δισ. ευρώ έως το 2026 και, σε συνδυασμό με τις δαπάνες του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, θα αποτελέσουν βασικούς πυλώνες στην προσπάθεια τόνωσης της επενδυτικής δραστηριότητας, κάλυψης μέρους του επενδυτικού κενού και αλλαγής του αναπτυξιακού υποδείγματος της Ελλάδας.

- Εξαιρετικές επιδόσεις του τουρισμού: Το 2023 αποτελεί, με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, έτος ορόσημο για τον ελληνικό τουρισμό ξεπερνώντας τις ιστορικά υψηλές επιδόσεις του 2019 σε όρους αφίξεων και εισπράξεων, παρά τις αμφιβολίες που υπήρχαν στην αρχή του έτους, λόγω, κυρίως, της αποδυνάμωσης των εισοδημάτων των ευρωπαϊκών νοικοκυριών εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, το πρώτο δεκάμηνο του έτους, οι διεθνείς ταξιδιωτικές αφίξεις και εισπράξεις (συμπεριλαμβανομένης της κρουαζιέρας) διαμορφώθηκαν σε 30,9 εκατ. και 19,6 δισ. ευρώ, υπερβαίνοντας τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019 κατά 4,1% και 11,6%, αντίστοιχα. Παράλληλα, θετική είναι η εικόνα και τον Νοέμβριο, με την επιβατική κίνηση από το εξωτερικό στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας να υπερβαίνει τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019. Η συνεισφορά των τουριστικών εισπράξεων στην ελληνική οικονομία είναι πολλαπλή, καθώς, μεταξύ άλλων, ενισχύουν τόσο τις εξαγωγές υπηρεσιών -συγκρατώντας τη διεύρυνση του ελλείμματος του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών- όσο και την ιδιωτική κατανάλωση. Η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η κατανομή των τουριστικών ροών σε περισσότερες περιφέρειες, η υλοποίηση νέων έργων υποδομών και η κάλυψη των ελλείψεων ανθρώπινου δυναμικού στα ξενοδοχεία της χώρας συνιστούν ορισμένες προκλήσεις, οι οποίες δύνανται να αναβαθμίσουν περαιτέρω το τουριστικό προϊόν της χώρας, ενισχύοντας τις, ήδη, ευοίωνες προοπτικές.
- Πληθωρισμός και νομισματική πολιτική: Μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις που αντιμετώπισαν οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, κατά τη διάρκεια του 2023, ήταν ο πληθωρισμός, ο οποίος, μετρούμενος από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), κατέγραψε ηπιότερη άνοδο σε σύγκριση με το 2022, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, τους πρώτους έντεκα μήνες του έτους, ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε 4,2% έναντι 9,4%, το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2022, και 5,7% του μέσου όρου της Ευρωζώνης. Κατά την ίδια περίοδο, ο δομικός πληθωρισμός, ο οποίος εξαιρεί

τις τιμές των μη επεξεργασμένων τροφίμων και της ενέργειας, διαμορφώθηκε σε υψηλότερα επίπεδα (6,5%). Ο υψηλός πληθωρισμός είναι ένα πανευρωπαϊκό φαινόμενο. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), στην προσπάθεια αποκλιμάκωσής του, διατήρησε την περιοριστική νομισματική πολιτική που είχε ξεκινήσει το 2022, προβαίνοντας σε διαδοχικές αυξήσεις επιτοκίων. Το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώνεται πλέον στο 4,5%, αυξημένο κατά 200 μονάδες βάσης εντός του έτους και κατά 450 μονάδες βάσης από τον Ιούλιο του 2022. Εντούτοις, στις δύο τελευταίες συνεδριάσεις, η ΕΚΤ διατήρησε αμετάβλητα τα επιτόκια, θεωρώντας ότι τα εν λόγω επίπεδα δύνανται να οδηγήσουν σε αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Έχουν μάλιστα διαμορφωθεί οι συνθήκες για μία σταδιακή μείωση των επιτοκίων, εντός του 2024, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες διαταραχές στον ενεργειακό τομέα, με αποτέλεσμα να θεωρηθεί ως μόνιμη η υποχώρηση των πληθωριστικών προσδοκιών.

- Εμπέδωση δημοσιονομικής σταθερότητας και ανάκτηση επενδυτικής βαθμίδας: Μετά από την επιστροφή σε δημοσιονομική ισορροπία το 2022, με την επίτευξη έστω και οριακού πρωτογενούς πλεονάσματος και τη σημαντική αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ, το 2023 αναμένεται να επισφραγιστεί από την περαιτέρω βελτίωση των δημόσιων οικονομικών. Παράγοντες όπως η αύξηση της κατανάλωσης, οι υψηλές επιδόσεις του τουρισμού, η εκτεταμένη χρήση ηλεκτρονικών μέσων πληρωμών και ο πληθωρισμός ενισχύουν τα φορολογικά έσοδα, συμβάλλοντας στην επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος, παρά τις δημοσιονομικές παρεμβάσεις που υλοποιήθηκαν εντός του έτους για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και των φυσικών καταστροφών. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό για το 2024, το πρωτογενές πλεόνασμα της Γενικής Κυβέρνησης εκτιμάται σε 1,1% του ΑΕΠ (2,6 δισ. ευρώ), το 2023, ενώ ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ θα υποχωρήσει στο 160,3%, καταγράφοντας μια σωρευτική μείωση 46,7 ποσοστιαίων μονάδων από το 2020, εν μέρει λόγω και της σημαντικής ενίσχυσης του ονομαστικού ΑΕΠ. Σημειώνεται ότι, από το νέο έτος, απενεργοποιείται η γενική ρήτρα διαφυγής του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης, γεγονός που υποχρεώνει τα ευρωπαϊκά κράτη σε δημοσιονομική πειθαρχία. Η εκτιμώμενη διατήρηση των πρωτογενών πλεονασμάτων και οι αναμενόμενοι θετικοί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης διασφαλίζουν την περαιτέρω αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ. Τούτο, σε συνδυασμό με τα ευνοϊκά χαρακτηριστικά του δημοσίου χρέους (σταθερά και χαμηλά επιτόκια, υψηλή μέση σταθμική διάρκεια) αποτέλεσαν, μεταξύ άλλων, βασικούς παράγοντες για την ανάκτηση, μετά από 13 χρόνια, της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P και Fitch.
- Επίδραση φυσικών καταστροφών στα μακροοικονομικά μεγέθη και διαχείριση περιβαλλοντικών κινδύνων - η νέα μεγάλη πρόκληση: Αναμφισβήτητα, από τις πλέον

δυσμενείς εξελίξεις το 2023 ήταν οι καταστροφικές πυρκαγιές και τα ακραία καιρικά φαινόμενα που έπληξαν το φετινό καλοκαίρι διάφορες περιοχές της χώρας. Οι καταστροφικές πλημμύρες στην Θεσσαλία έχουν τόσο κοινωνικές όσο και οικονομικές προεκτάσεις, δεδομένου ότι το ΑΕΠ της εν λόγω περιφέρειας αντιπροσωπεύει διαχρονικά περί το 5% του ΑΕΠ της Ελλάδας. Οι καταστροφές στις υποδομές, την αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή, καθώς και το γεγονός ότι οι αγροτικές εκτάσεις δεν δύνανται να επανέλθουν άμεσα στην προτέρα κατάσταση συνεπάγεται ότι οι αρνητικές επιπτώσεις από το εν λόγω γεγονός δεν περιορίζονται μόνο σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα αλλά επεκτείνονται και σε μεσομακροπρόθεσμο. Η μείωση του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία (κτίρια, μηχανήματα, γη) αποτελεί, μακροπρόθεσμα, τη σημαντικότερη πρόκληση, καθώς επηρεάζει δυσμενώς τις παραγωγικές δυνατότητες της οικονομίας και, κατά συνέπεια, το δυνητικό προϊόν. Επιπρόσθετα, η ολοένα και συχνότερη εμφάνιση καιρικών φαινομένων τα οποία μέχρι πρότινος χαρακτηρίζονταν «ακραία» ώθησε την κυβέρνηση να προϋπολογίσει από το 2024 και εφεξής πόρους ύψους 600 εκατ. ευρώ, προκειμένου να καλύπτονται σε μόνιμη βάση οι δαπάνες κρατικής αρωγής έναντι φυσικών καταστροφών. Επιπρόσθετα, η Ελλάδα θα λάβει κοινοτικούς πόρους συνολικού ύψους Ευρώ 2,2 δισ. για την αποκατάσταση των ζημιών. Η ενίσχυση των υποδομών της χώρας, της πολιτικής προστασίας και της πρόληψης αποτελούν σημαντικές προκλήσεις, καθώς θα συμβάλλουν στον περιορισμό των αρνητικών επιδράσεων στην ελληνική οικονομία από τις φυσικές καταστροφές.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2023 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε το επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις δυσμενείς διεθνείς εξελίξεις και τις επιπτώσεις του στην εγχώρια οικονομία. Η οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε μικτές τάσεις καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν τα νέα επιχειρηματικά σχέδια και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Ωστόσο όσο οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ελκυστικές και διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα, η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας αναμένεται να παραμείνει ενεργή, με την αγορά να προσβλέπει σε μεσοπρόθεσμη αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας. Γενικότερα, η ελληνική αγορά έχει παραμείνει σταθερή αναφορικά με τις προοπτικές της για το 2024.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας μας καθώς και από την τελευταία έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της Αθήνας και στη Θεσσαλονίκη διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα. Οι προσδοκίες για το επόμενο έτος χαρακτηρίζονται ως ουδέτερες για τα γραφεία, τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία και

συγκρατημένα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδεικνύεται η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers), ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλού επιπέδου. Παράλληλα, στις χρήσεις αιχμής συμπεριλαμβάνονται τα γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών προδιαγραφών, όπως και η οργανωμένη επενδυτική κατοικία, με ειδικές προδιαγραφές για φοιτητές, ηλικιωμένους, ή μετακινούμενους εργαζόμενους. Τέλος, θετικές είναι οι προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών, με κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να γίνονται περισσότερο απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών με αειφόρα χαρακτηριστικά. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας καταγράφονται μισθώματα υψηλότερα και από € 30 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται περίξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα** έχουν επανέλθει πλήρως στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Η αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και του τζίρου που ξεκίνησε το 2022 συνεχίστηκε και το 2023, ενώ οι τιμές μίσθωσης παραμένουν σταθερές στις κύριες αγορές με μικρή άνοδο στο Κολωνάκι και στην Γλυφάδα λόγω περιορισμένης προσφοράς. Η αναπτυξιακή δραστηριότητα παραμένει πολύ χαμηλή με μοναδικό έργο μεγάλου μεγέθους το Ελληνικό στο οποίο περιλαμβάνονται τρία εμπορικά κέντρα. Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 150 έως € 280 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές στα επίπεδα του 5,50%. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%.

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα

χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,20% με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,20 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα για το 2023 αναμένεται να προσεγγίσουν τα 20 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3, γεγονός που επαληθεύεται από την σημαντική αύξηση τόσο στις πληρότητες όσο και στο ADR των ξενοδοχείων της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης. Με βάση τα παραπάνω ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές.

Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψηφό εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγραφεί ισχυρή αυξητική τάση στους ετησίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις.

Δύο ακόμα κλάδοι της αγοράς με σημαντική δυναμική είναι αυτοί των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν

σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Όσον αφορά το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί μία εκ των μεγαλύτερων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιούνται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, τα πρώτα δείγματα δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες. Οι κατοικίες αλλά και τα κτήρια επαγγελματιών χρήσεων που διατίθενται συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και οι τιμές - στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αρδηττού, στο κέντρο της Αθήνας, εντός του Δήμου Αθηναίων, στην Περιφέρεια Αττικής. Η οδός Αρδηττού αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία του Δήμου Αθηναίων, κατά μήκος της οποίας εντοπίζονται μικτές χρήσεις, τόσο κατοικίας όσο και επαγγελματικές. Στην ευρύτερη περιοχή βρίσκονται κτήρια γραφείων, οικοδομές με καταστήματα στο ισόγειο και κατοικίες στους υπόλοιπους ορόφους της ανωδομής καθώς και κτήρια τα οποία έχουν μετατραπεί σε τουριστικά καταλύματα.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή τοποθεσία από άποψη πρόσβασης και εμπορικότητας. Η προσφορά και η ζήτηση στην περιοχή κρίνεται υψηλή και για επαγγελματικά αλλά και για οικιστικά ακίνητα, ενώ οι τιμές πώλησης κυμαίνονται επίσης σε υψηλά επίπεδα λόγω της εγγύτητας που διαθέτει η περιοχή με το κέντρο της Αθήνας.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του χαρτοφυλακίου έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησής μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια καθώς επίσης δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Υπολειμματική Μέθοδος (Residual Method). Για τον προσδιορισμό της αξίας μεταπώλησης χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων (με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα).

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ –ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η Υπολειμματική Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανάπλαση ή και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του.

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής / χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης. Ως βέλτιστος τρόπος θεωρείται αυτός που σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής.

Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα – greenfields), είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν – ανακαινιστούν (brownfields).

Για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης γης εφαρμόζονται τα ακόλουθα στάδια:

- Μελέτη όλων των στοιχείων που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και διενέργεια αυτοψίας
- Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης γης που πραγματοποιείται με την κατασκευή του θεωρητικού κτιρίου που έχει τις προδιαγραφές και τη χρήση των ακινήτων που υπάρχουν στην εξεταζόμενη περιοχή
- Προσδιορισμός του κόστους κατασκευής του νέου κτιρίου
- Προσδιορισμός του επιχειρηματικού και εργολαβικού οφέλους
- Εκτίμηση του κόστους χρηματοδότησης του έργου

- Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής

Με βάση τα στοιχεία της αγοράς εκτιμάται η τιμή πώλησης του ακινήτου και προσδιορίζονται έτσι τα έσοδα από την πώληση του κτιρίου.

Για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδου από το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικό κόστος κατασκευής (ΣΚ), δηλαδή:

$$\Sigma\P - \Sigma\K = \text{ΑΞΙΑΓ\Η\S} = C_a$$

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

Και η παρούσα αξία γης θα είναι :

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

Όπου:

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

n = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

C_a = η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου κτιρίου

C_o = η αρχική αξία γης (παρούσα αξία)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, θα λέγαμε ότι προσδιορίζει το τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό/επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Ως **βέλτιστη αξιοποίηση** για το υπό εκτίμηση ακίνητο (όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα) θεωρούμε την αποπεράτωση του σύμφωνα με την μελέτη που μας προσκομίστηκε που αφορά την κατασκευή σύγχρονου χώρου γραφείων στο ισόγειο και τον ημιώροφο και διαμερισμάτων στους υπόλοιπους ορόφους της ανωδομής.

Σενάριο Ανάπτυξης: Αποπεράτωση κτηρίου / κατασκευή σύγχρονου κτηρίου γραφείων και κατοικιών υψηλών προδιαγραφών	
Αριθμός κτηρίων	1
Εμβαδόν β.χ. Β' υπογείου	121,90 τμ
Εμβαδόν β.χ. Α' υπογείου	606,51 τμ
Εμβαδόν ισόγειων χώρων γραφείων	428,20 τμ
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ισογείου	218,90 τμ
Εμβαδόν ημιωρόφου χώρων γραφείων	201,20 τμ
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ημιωρόφου	106,70 τμ
Εμβαδόν διαμερισμάτων ορόφων	1.964,10 τμ
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ορόφων	282,50 τμ
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων δώματος	75,60 τμ

Για τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης της μελλοντικής ανάπτυξης, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζοντας συνδυαστικά τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων.

Για την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από μισθώματα γραφειακών χώρων & διαμερισμάτων στην περιοχή, όπως φαίνονται στους πίνακες που ακολουθούν.

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ ανηγμ. /μήνα)
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 420 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, κατασκευής 2005, ανακαινισμένο, εξαιρετικής προβολής, 1ου ορόφου, μισθώνεται προς € 11.750 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	420	11.750	27,98
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί χώροι 1.009 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, κατασκευής 2005, ανακαινισμένο, 2ου και 3ου ορόφου, εξαιρετικής προβολής, μισθώνεται προς € 21.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	1.009	21.000	20,81
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 350 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, κατασκευή 2005, ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, μισθώνεται προς € 7.700 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	350	7.700	22,00
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 255 τμ, υψηλής προβολής, καλής κατάστασης, κατασκευή 1930, διατηρητέο, πλήρως ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, μισθώνεται προς € 6.120 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	255	6.120	24,00
Αθήνα, Όθωνος	Γραφειακός χώρος 330 τμ, υψηλής προβολής, κατασκευής 1930, πλήρως ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθώνεται προς € 6.600 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	330	6.600	20,00
Αθήνα, Μιχαλακοπούλου	Γραφειακός χώρος 690 τμ, κατασκευή 1994, πλήρως ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, καλών προδιαγραφών, με 10 θέσεις πάρκινγκ, μισθώνεται προς € 14.500 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	690	14.500	21,01

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων

Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ/μήνα)
Μετς, Καλλιμάρμαρο	Διαμέρισμα 250 τμ, 3 υ/δ, 3ος όροφος, κατασκευή '60, ανακαίνιση '22, απεριόριστη θέα στους κήπους του Ζαππείου. Ζητούμενο Μίσθωμα € 7.000 /μήνα. Πηγή: ONE Real Estate	250	7.000	28,00
Μετς, Καλλιμάρμαρο	Διαμέρισμα 160 τμ, 4ος όροφος, 3 υ/δ, κατασκευή '75, πλήρως ανακαινισμένο, με πάρκινγκ και αποθήκη, πλησίον Α' Νεκροταφείου. Ζητούμενο Μίσθωμα € 3.000 /μήνα. Πηγή: Ιδιώτης	160	3.000	18,75
Παγκράτι	Διαμέρισμα 110 τμ, 4ου ορόφου, 2 υ/δ, ανακαινισμένο το 2021, σε εξαιρετική κατάσταση, απεριόριστη θέα. Ζητούμενο Μίσθωμα € 2.500 /μήνα. Πηγή: Metroland Real Estate Management	110	2.500	22,73
Παγκράτι	Μεζονέτα 150 τμ, 5ου - 6ου ορόφου, κατασκευή 2007, κλειστή θέση στάθμευσης και αποθήκη, σε πολύ καλή κατάσταση, με ιδιόχρηστο roof garden, απεριόριστη θέα. Ζητούμενο Μίσθωμα € 4.000 /μήνα. Πηγή: Ιδιώτης	150	4.000	26,67
Μετς	Διαμέρισμα 155 τμ, 5ου ορόφου, κατασκευή '80, πλήρως ανακαινισμένο, 2 υ/δ, αποθήκη, θέση στάθμευσης, απεριόριστη θέα Ακρόπολη και Λυκαβηττό. Ζητούμενο Μίσθωμα € 3.200 /μήνα. Πηγή: ZEN HOUSE REAL ESTATE	155	3.200	20,65

Τα προσδοκώμενα μισθώματα εκτιμήθηκαν βάσει του είδους, της χρήσης, καθώς και συγκριτικών στοιχείων της περιοχής από αντίστοιχες αναπτύξεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για τους γραφειακούς χώρους ίση με **€ 20,00 /τμ/μήνα** και για το διαμέρισμα Β' ορόφου επιφάνειας 246,50 τμ σε τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με **€ 30,50 /τμ/μήνα**.

Για την τιμή μονάδας μίσθωσης του γραφειακού χώρου του ημιωρόφου θεωρούμε συντελεστή αναγωγής 80% σε σχέση με την τιμή μονάδας μίσθωσης του γραφειακού χώρου του ισογείου και επομένως καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με **€ 16,00 /τμ/μήνα** αντίστοιχα. Η τιμή μονάδας μίσθωσης θεωρούμε ότι θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με τη μεταβολή του ΔΤΚ.

Για τις τιμές μονάδας μίσθωσης των υπολοίπων διαμερισμάτων της ανωδομής πραγματοποιούνται αναγωγές ορόφου και επιφάνειας και καταλήγουμε στις τιμές μονάδας που φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα. Τα διαμερίσματα του Γ' ορόφου προσαυξάνονται κατά 10% λόγω αποκλειστικής χρήσης δώματος επιφάνειας περίπου 230 τμ. Οι κοινόχρηστοι χώροι των ορόφων (γυμναστήριο, γραφεία και δώμα) ενσωματώνονται στην αξία.

Το συνολικό ετήσιο αγοραίο μίσθωμα για τις κατοικίες υπολογίζεται σε **€ 743.185,09**.

Διαμερίσματα Α ορόφου		
174,30	31,07 €	64.979,80 €
246,50	30,20 €	89.316,81 €
237,10	30,31 €	86.233,84 €
Διαμερίσματα Β ορόφου		
176,20	31,36 €	66.302,64 €
246,50	30,50 €	90.219,00 €
237,10	30,61 €	87.104,89 €
Διαμερίσματα Γ ορόφου		
176,20	31,67 €	66.965,66 €
239,00	33,99 €	97.475,16 €
231,20	34,09 €	94.587,28 €
Σύνολο		743.185,09 €

Οι βοηθητικοί χώροι του υπογείου ενσωματώνονται στις παραπάνω τιμές μίσθωσης.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Οι βασικές παραδοχές εφαρμογής της υπολειμματικής μεθόδου συνοψίζονται παρακάτω:

- Κόστος αποπεράτωσης 6.903.173 €. Το συγκεκριμένο κόστος προκύπτει λαμβάνοντας ως κόστος για την αποπεράτωση των χώρων γραφείων ίσο με 1.500 €/τμ, για τους χώρους των διαμερισμάτων ίσο με 2.000 €/τμ, για τους βοηθητικούς χώρους του υπογείου 200 €/τμ, για τους κοινόχρηστους χώρους του ισόγειου και του ημιωρόφου 500 €/τμ και για τους κοινόχρηστους χώρους των ορόφων και του δώματος 650 €/τμ. Επίσης στο παραπάνω κόστος συμπεριλαμβάνονται επαγγελματικές αμοιβές (7% επί του παραπάνω κόστους) και απρόβλεπτα έξοδα (5% επί του παραπάνω κόστους).
- Με βάση την ενημέρωση του πελάτη έως την ημερομηνία της εκτίμησης (31/12/2023) έχει δαπανηθεί ποσό που αντιστοιχεί στο 48,41% του συνολικού κόστους και απομένουν εργασίες που αντιστοιχούν στο 51,59% του συνολικού κόστους.
- Υπολειπόμενη περίοδος κατασκευής: 8 μήνες
- Απόδοση εξόδου: 6,00% για τα γραφεία και 4,50% για τα διαμερίσματα
- Επιτόκιο προεξόφλησης: 8,574 % (προκύπτει μέσω WACC με LTV 60%, interest rate 5,50% και cost of equity 15,00%)
- Έτος εξόδου: 5ο
- Επενδυτικό όφελος: Το επενδυτικό όφελος θεωρούμε ότι θα απομειώνεται σταδιακά έως την ολοκλήρωση της ανακατασκευής, ανάλογα με το ποσοστό ολοκλήρωσης του προϋπολογισμού. Αρχικά είχαμε θεωρήσει το επενδυτικό όφελος ίσο με το 10% της αξίας ανάπτυξης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει ολοκληρωθεί το 48,41% του συνολικού προϋπολογισμού, απομειώνουμε το επενδυτικό όφελος κατά αυτό το ποσοστό και επομένως ανέρχεται σε 864.978 € που αντιστοιχεί στο 5,16% της παρούσας αξίας της ανάπτυξης.

Θεωρήθηκαν ακόμη:

- Φόρος μεταβίβασης 3%
- Μεσιτικά έξοδα 2%
- Συμβολαιογραφικά έξοδα 1,13%
- Έξοδα παράστασης δικηγόρου 0,50%

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στους υπολογισμούς της Υπολειμματικής Μεθόδου στο Παράρτημα, η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) της ανάπτυξης ανέρχεται σε **€ 16.767.331,79** και η Εύλογη Αξία του ακινήτου (ως έχει) ανέρχεται σε **€ 11.733.426,31**.

Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ – ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

Στην περίπτωση αυτή για τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης της μελλοντικής ανάπτυξης, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων.

Για την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από πωλήσεις γραφειακών χώρων & διαμερισμάτων στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> διαμερισμάτων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Μετς, Αρδηττού	Διαμέρισμα 166 τμ, 2 υ/δ, 3ος όροφος, κατασκευή '62, ανακαίνιση '22, διαμπερές, θέα Ακρόπολη, αποθήκη υπογείου 5 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 1.650.000. Πηγή: Golden Section	166	1.650.000	9.940
Μετς, Αρδηττού	Διαμέρισμα 178 τμ, 3 υ/δ, 4ος όροφος, κατασκευή '72, ανακαίνιση '15, θέα σε Ακρόπολη και Λυκαβηττό. Ζητούμενη Τιμή € 2.000.000. Πηγή: Greecing	178	2.000.000	11.236
Ζάππειο	Διαμέρισμα 210 τμ, 2 υ/δ, 3ος όροφος, κατασκευή '60, πλήρως ανακαινισμένο το 2010, καλή θέα, πλησίον Αρδηττού. Ζητούμενη Τιμή € 1.600.000. Πηγή: Donas Real Estate	210	1.600.000	7.619
Μετς, Καλλιμάρμαρο	Μεζονέτα 173 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 2009, με θέση στάθμευσης και αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή € 1.650.000. Πηγή: Ιδιώτης	173	1.650.000	9.538

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γραφείων

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ		ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	
		Σύνολο (τμ)	Ανηγμένη (τμ)	€	(€/τμ)
Σύνταγμα, Πανεπιστημίου	Γραφειακός χώρος εμβαδού 870 τμ, υψηλών προδιαγραφών, πωλήθηκε προς 4.350.000€. Πηγή: Δανός	870,00	870,00	4.350.000	5.000
Μετς, Αρδηττού	Αίθουσα 320 τμ, κατάλληλη και για χρήση γραφειακού χώρου, 1ος όροφος, εξαιρετικής προβολής, πρόσοψη σε 3 οδούς, κατασκευή 1982. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.650.000 €. Πηγή: RE/MAX Elite	320,00	320,00	1.650.000	5.156
Ζάππειο	Γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 600 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 1970, σε σημείο προβολής πλησίον Αρδηττού, σε καλή κατάσταση. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.800.000 €. Πηγή: Propertise Real Estate	600,00	600,00	1.800.000	3.000
Μετς, Α' Νεκροταφείο	Γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 340 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 1988, απεριόριστη θέα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.500.000 €. Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική	340,00	340,00	1.500.000	4.412

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τους γραφειακούς χώρους ίση με **€ 3.980 /τμ** και για τα διαμερίσματα των υπολοίπων ορόφων της ανωδομής σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 8.850 /τμ**.

Τα διαμερίσματα του Γ' ορόφου προσαυξάνονται κατά 10% λόγω αποκλειστικής χρήσης δώματος επιφάνειας περίπου 230 τμ. Οι κοινόχρηστοι χώροι των ορόφων (γυμναστήριο, γραφεία και δώμα) ενσωματώνονται στην αξία.

Για την τιμή μονάδας πώλησης του γραφειακού χώρου του ημιωρόφου θεωρούμε συντελεστή αναγωγής 80% σε σχέση με την τιμή μονάδας πώλησης του γραφειακού χώρου του ισογείου και επομένως καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με

€ 3.184 /τμ αντίστοιχα. Η τιμή μονάδας πώλησης θεωρούμε ότι θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με τη μεταβολή του ΔTK.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Αντίστοιχα με πριν, οι βασικές παραδοχές εφαρμογής της υπολειμματικής μεθόδου συνοψίζονται παρακάτω:

- Κόστος αποπεράτωσης 6.903.173 €. Το συγκεκριμένο κόστος περιλαμβάνει τις επαγγελματικές αμοιβές και προκύπτει λαμβάνοντας ως κόστος για την αποπεράτωση των χώρων γραφείων ίσο με 1.500 €/τμ, για τους χώρους των διαμερισμάτων ίσο με 2.000 €/τμ, για τους βοηθητικούς χώρους του υπογείου 200 €/τμ, για τους κοινόχρηστους χώρους του ισόγειου και του ημιωρόφου 500 €/τμ και για τους κοινόχρηστους χώρους των ορόφων και του δώματος 650 €/τμ.
- Υπολειπόμενη περίοδος κατασκευής: 8 μήνες
- Επιτόκιο προεξόφλησης: 8,574 % (προκύπτει μέσω WACC με LTV 60%, interest rate 5,50% και cost of equity 15,00%)
- Έτος εξόδου: 2ο έως 3ο (πωλήσεις 60%, 40% ανά έτος)
- Επενδυτικό όφελος: Αντίστοιχα με πριν, το επενδυτικό όφελος θεωρούμε ότι θα απομειώνεται σταδιακά έως την ολοκλήρωση της ανακατασκευής, ανάλογα με το ποσοστό ολοκλήρωσης του προϋπολογισμού. Αρχικά είχαμε θεωρήσει το επενδυτικό όφελος ίσο με το 10% της αξίας ανάπτυξης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει ολοκληρωθεί το 48,41% του συνολικού προϋπολογισμού, απομειώνουμε το επενδυτικό όφελος κατά αυτό το ποσοστό και επομένως ανέρχεται σε 877.141 € που αντιστοιχεί στο 5,16% της παρούσας αξίας της ανάπτυξης.

Θεωρήθηκαν ακόμη:

- Φόρος μεταβίβασης 3%
- Μεσιπικά έξοδα 2%
- Συμβολαιογραφικά έξοδα 1,13%
- Έξοδα παράστασης δικηγόρου 0,50%

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στους υπολογισμούς της Υπολειμματικής Μεθόδου στο Παράρτημα, η κατασκευή θα ολοκληρωθεί σε 8 μήνες και αμέσως μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής η εκτιμώμενη συνολική αξία του ακινήτου θα ανέρχεται σε **€ 20.906.897,88** ενώ η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) της ανάπτυξης ανέρχεται σε **€ 17.003.099,71**.

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου ανέρχεται σε **€ 11.942.206,61**.



ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω προσεγγίσεων με συντελεστή βαρύτητας 80% για την Υπολειμματική Μέθοδο με χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης για τον υπολογισμό των εσόδων από τις πωλήσεις και 20% για την Υπολειμματική Μέθοδο με χρήση της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για τον υπολογισμό των εσόδων και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Υπολειμματική / DCF	11.733.426,31 €	80%	9.386.741 €
Υπολειμματική / Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων	11.942.206,61 €	20%	2.388.441 €
		Σύνολο:	11.775.182 €
Συνολική Αγοραία Αξία:			11.775.182,37 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας του «Noval Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 11.775.182,37**.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την Υπολειμματική Μέθοδο σε συνδυασμό με την Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης για τον υπολογισμό της μελλοντικής αξίας της ανάπτυξης, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

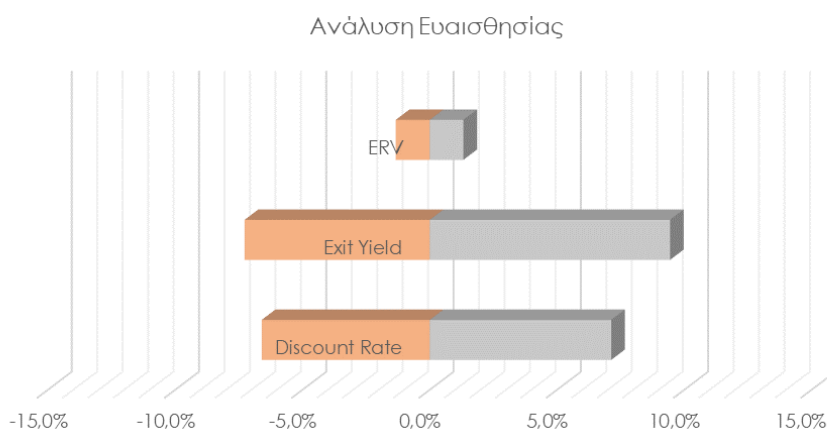
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου	Discount Rate	Exit Yield				
		5,40%	5,70%	6,00%	6,30%	6,60%
	7,72%	13.819.242 €	13.175.241 €	12.615.285 €	12.123.859 €	11.689.058 €
	8,15%	13.343.981 €	12.725.058 €	12.186.907 €	11.714.618 €	11.296.749 €
	8,57%	12.887.372 €	12.292.458 €	11.775.182 €	11.321.214 €	10.919.554 €
	9,00%	12.448.588 €	11.876.662 €	11.379.374 €	10.942.947 €	10.556.807 €
	9,43%	12.026.840 €	11.476.928 €	10.998.782 €	10.579.153 €	10.207.877 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αξία Ακινήτου	Discount Rate	ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
	7,72%	12.449.116 €	12.532.200 €	12.615.285 €	12.698.370 €	12.781.454 €
	8,15%	12.025.820 €	12.106.364 €	12.186.907 €	12.267.451 €	12.347.995 €
	8,57%	11.618.978 €	11.697.080 €	11.775.182 €	11.853.284 €	11.931.386 €
	9,00%	11.227.864 €	11.303.619 €	11.379.374 €	11.455.129 €	11.530.884 €
	9,43%	10.851.784 €	10.925.283 €	10.998.782 €	11.072.280 €	11.145.779 €

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



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές της απόδοσης εξόδου (Exit Yield) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αγοραία αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβλητές του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και του αγοραίου μισθώματος (ERV).

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο υπολογισμός του προσαρμοσμένου έτους κατασκευής που προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το έτος κατασκευής και τον βαθμό ανακαίνισης, της συνολικής ωφέλιμης διάρκειας ζωής του κτηρίου και της υπολειπόμενης ωφέλιμης διάρκειας ζωής του κτηρίου.

Έτος Κατασκευής	2001
Βαθμός ανακαίνισης	60%
Προσαρμοσμένο Έτος Κατασκευής	2015
Προσαρμοσμένη Παλαιότητα	9,0 έτη
Συνολική Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	65,0 έτη
Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	56,0 έτη

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Επιμερισμός αξιών ορίζεται ως ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις για τη λογιστική διαχείριση των παγίων στοιχείων προκειμένου να καταστεί δυνατή η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους.

Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου **δεν αποτελεί εκτίμηση** και το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των συνιστωσών του.

Στην παρούσα έκθεση ο επιμερισμός έχει πραγματοποιηθεί αφαιρώντας από την συνολική Εύλογη Αξία το ενδεικτικό κόστος αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων (στην παρούσα τους κατάσταση), αποδίδοντας την εναπομένουσα αξία στην γη.

Με βάση το παραπάνω, η Εύλογη Αξία επιμερίζεται σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
€ 11.775.182,37	€ 5.279.323	€ 6.495.859

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του NATO.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

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

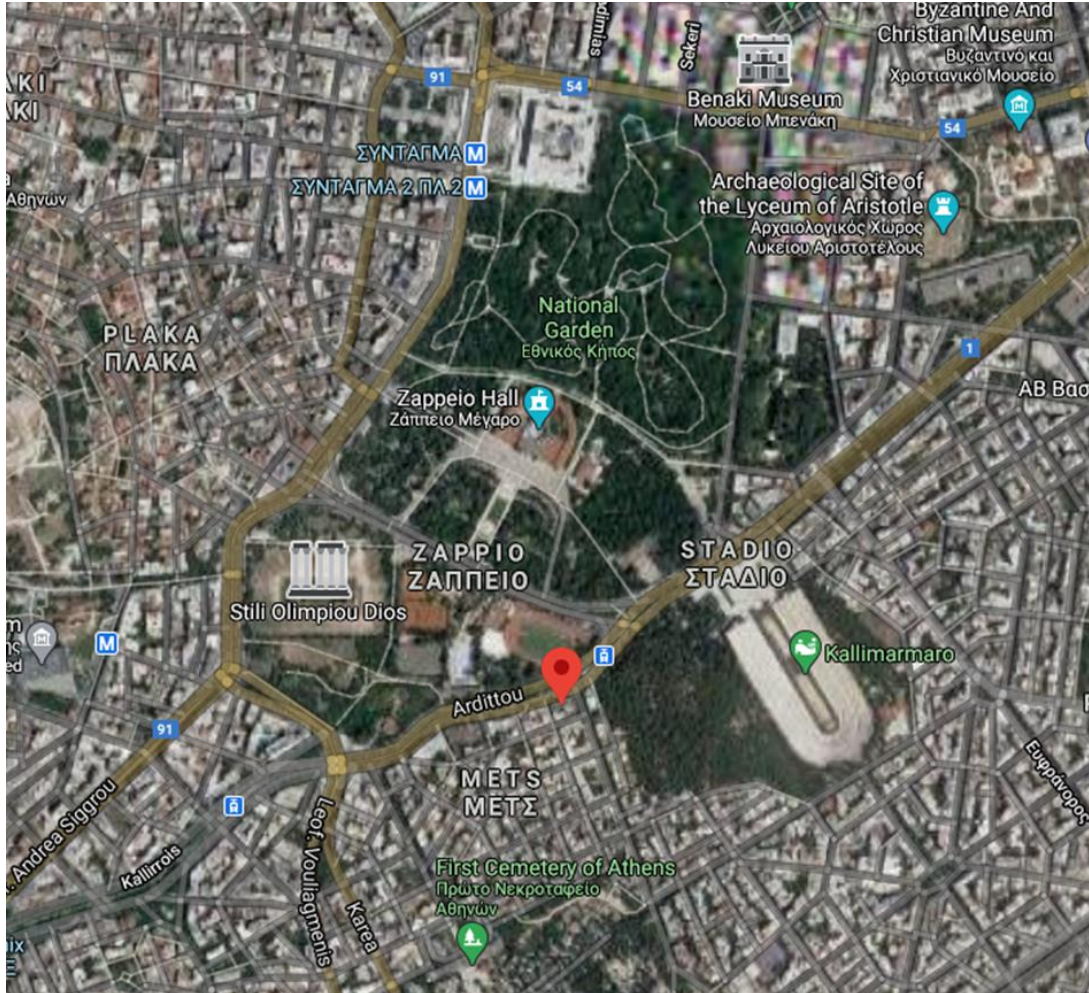
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

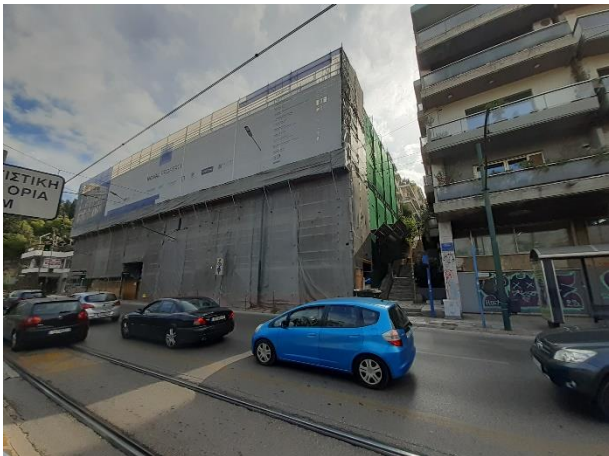
Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Google Maps coordinates: 37.96788778, 23.73716600

Φωτογραφίες





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία <u>μισθώσεων</u> γραφείων															
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μισθώσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μισθώσης (€/τμ ανηγμ./μήνα)	Πράξη / Ζητούμενη	Μέγεθος	Θέση			Παροχές	Τεχνικά Χαρακτηριστικά	Παλαιότητα - Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
							Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Όροφος				Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 420 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, κατασκευής 2005, ανακαινισμένο, εξαιρετικής προβολής, 1ου ορόφου, μισθώνεται προς € 11.750 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	420	11.750	27,98	0%	-2%	0%	-15%	-3%	0%	5%	2%	24,07	17%	4,01 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 1.009 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, κατασκευής 2005, ανακαινισμένο, 2ου και 3ου ορόφου, εξαιρετικής προβολής, μισθώνεται προς € 21.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	1.009	21.000	20,81	0%	4%	0%	-15%	-5%	0%	5%	2%	18,59	17%	3,10 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 350 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, κατασκευής 2005, ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, μισθώνεται προς € 7.700 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	350	7.700	22,00	0%	-3%	0%	-15%	-5%	0%	5%	2%	18,41	17%	3,07 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 255 τμ, υψηλής προβολής, καλής κατάστασης, κατασκευή 1930, διατηρητέο, πλήρως ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, μισθώνεται προς € 6.120 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	255	6.120	24,00	0%	-4%	0%	-15%	-5%	0%	5%	3%	20,08	17%	3,35 €
Αθήνα, Όθωνος	Γραφειακός χώρος 330 τμ, υψηλής προβολής, κατασκευής 1930, πλήρως ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθώνεται προς € 6.600 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	330	6.600	20,00	0%	-3%	0%	-10%	-5%	0%	5%	3%	17,86	17%	2,98 €
Αθήνα, Μιχαλακοπούλου	Γραφειακός χώρος 690 τμ, κατασκευή 1994, πλήρως ανακαινισμένος, 3ου ορόφου, καλών προδιαγραφών, με 10 θέσεις πάρκινγκ, μισθώνεται προς € 14.500 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	690	14.500	21,01	0%	1%	0%	5%	-5%	-5%	5%	1%	20,13	17%	3,36 €
												Σύνολο:	100%	19,86 €	
												Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ ανηγμ./μήνα:		20,00 €	

ΑΝΑΓΩΓΕΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων					Πράξη / Ζητούμενη	Μέγεθος	Θέση			Ποιότητα Κατασκευής	Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μισθώσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μισθώσης (€/τμ/μήνα)			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Όροφος			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Μετς, Καλλιμάρμαρο	Διαμέρισμα 250 τμ, 3 υ/δ, 3ος όροφος, κατασκευή '60, ανακαίνιση '22, απεριόριστη θέα στους κήπους του Ζαππείου. Ζητούμενο Μίσθωμα € 7.000 /μήνα. Πηγή: ONE Real Estate	250	7.000	28,00	-5%	0%	0%	0%	-1%	5%	5%	30,56	20%	6,11 €
Μετς, Καλλιμάρμαρο	Διαμέρισμα 160 τμ, 4ος όροφος, 3 υ/δ, κατασκευή '75, πλήρως ανακαινισμένο, με πάρκινγκ και αποθήκη, πλήσιον Α' Νεκροταφείου. Ζητούμενο Μίσθωμα € 3.000 /μήνα. Πηγή: Ιδιώτης	160	3.000	18,75	-5%	-3%	0%	20%	-2%	20%	6%	30,76	20%	6,15 €
Παγκράτι	Διαμέρισμα 110 τμ, 4ου ορόφου, 2 υ/δ, ανακαινισμένο το 2021, σε εξαιρετική κατάσταση, απεριόριστη θέα. Ζητούμενο Μίσθωμα € 2.500 /μήνα. Πηγή: Metroland Real Estate Management	110	2.500	22,73	-5%	-5%	5%	15%	-2%	10%	5%	30,57	20%	6,11 €
Παγκράτι	Μεζονέτα 150 τμ, 5ου - 6ου ορόφου, κατασκευή 2007, κλειστή θέση στάθμευσης και αποθήκη, σε πολύ καλή κατάσταση, με ιδιόχρηστο roof garden, απεριόριστη θέα. Ζητούμενο Μίσθωμα € 4.000 /μήνα. Πηγή: Ιδιώτης	150	4.000	26,67	-5%	-4%	5%	15%	-4%	5%	4%	32,39	20%	6,48 €
Μετς	Διαμέρισμα 155 τμ, 5ου ορόφου, κατασκευή '80, πλήρως ανακαινισμένο, 2 υ/δ, αποθήκη, θέση στάθμευσης, απεριόριστη θέα Ακρόπολη και Λυκαβηττό. Ζητούμενο Μίσθωμα € 3.200 /μήνα. Πηγή: ZEN HOUSE REAL ESTATE	155	3.200	20,65	-5%	-4%	0%	20%	-3%	10%	2%	27,15	20%	5,43 €
Σύνολο:												100%	30,29 €	
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ/μήνα:												30,50 €		

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γραφείων						Πραγ/κες - ζητ/νες τιμές	Μέγεθος	Θέση			Παροχές	Τεχνικά Χαρακτηριστικά	Παλαιότητα - Κατάσταση Συντήρησης	Προσαρμ/νη αξία (€/ τμ)	Βαρύτητα	Τελική αξία (€/ τμ) x Βαρύτητα
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ		ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ				Προσβ/τα	Εμπορ/τητα	Όροφος						
		Σύνολο (τμ)	Ανηγμένη (τμ)	€	(€/ τμ)											
Σύνταγμα, Πανεπιστημίου	Γραφειακός χώρος εμβαδού 870 τμ, υψηλών προδιαγραφών, πωλήθηκε προς 4.350.000€. Πηγή: Δανός	870,00	870,00	4.350.000	5.000	0%	2%	0%	-20%	-3%	0%	0%	3%	4.084,00	25%	1.021,00
Μετς, Αρδητού	Αίθουσα 320 τμ, κατάλληλη και για χρήση γραφειακού χώρου, 1ος όροφος, εξαιρετικής προβολής, πρόσπιση σε 3 οδούς, κατασκευή 1982. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.650.000 €. Πηγή: RE/MAX Elite	320,00	320,00	1.650.000	5.156	-10%	-3%	0%	0%	-1%	0%	0%	6%	4.738,84	25%	1.184,71
Ζάππειο	Γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 600 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 1970, σε σημείο προβολής πλησίον Αρδητού, σε καλή κατάσταση. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.800.000 €. Πηγή: Propertise Real Estate	600,00	600,00	1.800.000	3.000	-10%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%	9%	2.901,28	25%	725,32
Μετς, Α' Νεκροταφείο	Γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 340 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 1988, απεριόριστη θέα. Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.500.000 €. Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική	340,00	340,00	1.500.000	4.412	-10%	-3%	0%	5%	-1%	0%	0%	5%	4.213,21	25%	1.053,30
Σύνολο:															100%	3.984,33
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:																3.980,00

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> διαμερισμάτων														
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Ποιότητα Κατασκευής	Παλαιότητα Κατάσταση	Αξίες		
							Πρόσ- βαση	Εμπορικό- τητα	Όροφος			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Μετς, Αρδητιού	Διαμέρισμα 166 τμ, 2 υ/δ, 3ος όροφος, κατασκευή '62, ανακαίνιση '22, διαμπερές, θέα Ακρόπολη, αποθήκη υπογείου 5 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 1.650.000. Πηγή: Golden Section	166	1.650.000	9.940	-3%	-10%	0%	0%	-1%	0%	5%	9.100	25%	2.275 €
Μετς, Αρδητιού	Διαμέρισμα 178 τμ, 3 υ/δ, 4ος όροφος, κατασκευή '72, ανακαίνιση '15, θέα σε Ακρόπολη και Λυκαβηττό. Ζητούμενη Τιμή € 2.000.000. Πηγή: Greecing	178	2.000.000	11.236	-3%	-10%	0%	-5%	-2%	0%	4%	9.675	25%	2.419 €
Ζάππειο	Διαμέρισμα 210 τμ, 2 υ/δ, 3ος όροφος, κατασκευή '60, πλήρως ανακαινισμένο το 2010, καλή θέα, πλησίον Αρδητιού. Ζητούμενη Τιμή € 1.600.000. Πηγή: Donas Real Estate	210	1.600.000	7.619	-1%	-10%	0%	5%	-1%	5%	9%	8.109	25%	2.027 €
Μετς, Καλλιμάρμαρο	Μεζονέτα 173 τμ, 1ου ορόφου, κατασκευής 2009, με θέση στάθμευσης και αποθήκη. Ζητούμενη Τιμή € 1.650.000. Πηγή: Ιδιώτης	173	1.650.000	9.538	-3%	-10%	0%	0%	1%	0%	3%	8.585	25%	2.146 €
Σύνολο:												100%	8.867 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:													8.850 €	

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Περιγραφή Ακινήτου: Ημιτελές επαγγελματικό κτήριο μικτής χρήσης

Εμβαδόν οικοπέδου = **839,95 τμ**

Σενάριο Ανάπτυξης: Αποπεράτωση κτηρίου / κατασκευή σύγχρονου κτηρίου γραφείων και κατοικιών υψηλών προδιαγραφών

Αριθμός κτηρίων	1		
Εμβαδόν β.χ. Β' υπογείου	121,90 τμ		
Εμβαδόν β.χ. Α' υπογείου	606,51 τμ		
Εμβαδόν ισόγειων χώρων γραφείων	428,20 τμ	100%	
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ισογείου	218,90 τμ		
Εμβαδόν ημιωρόφου χώρων γραφείων	201,20 τμ	80%	
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ημιωρόφου	106,70 τμ		
Εμβαδόν διαμερισμάτων ορόφων	1.964,10 τμ	100%	
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ορόφων	282,50 τμ		
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων δώματος	75,60 τμ		
Κόστη ανάπτυξης			
Αποπεράτωση β.χ. υπογείου	200 €/τμ	→	145.682 €
Αποπεράτωση ισογείων γραφείων	1.500 €/τμ	→	642.300 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων ισογείου	500 €/τμ	→	109.450 €
Αποπεράτωση γραφείων ημιωρόφου	1.500 €/τμ	→	301.800 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων ημιωρόφου	500 €/τμ	→	53.350 €
Αποπεράτωση διαμερισμάτων ορόφων	2.000 €/τμ	→	3.928.200 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων ορόφων	650 €/τμ	→	183.625 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων δώματος	650 €/τμ	→	49.140 €
Διαμόρφωση δώματος και κατασκευή 3 κολυμβητικών δεξαμενών (κατ' αποκοπή)		→	500.000 €
Περιβάλλον χώρος (κατ' αποκοπή)		→	250.000 €
Σύνολο			6.163.547 €

Soft Costs			
Απρόβλεπτα	5,00%	→	308.177 €
Επαγγελματικές Αμοιβές	7,00%	→	431.448 €
Οικονομικά μεγέθη			
	Υπολειπόμενη Περίοδος Κατασκευής	8	μήνες
Δανεισμός	60,00%		
Επιτόκιο δανεισμού	5,50%		
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,00%	Επιτόκιο Προεξόφλησης	8,574%

Προσδοκώμενη τιμή μίσθωσης	
Β.Χ. υπογείου (/μήνα)	0,00 €/τμ/μήνα
Γραφεία ισογείου (/μήνα)	20,00 €/τμ/μήνα
Γραφεία ημιωρόφου (/μήνα)	16,00 €/τμ/μήνα
Διαμερίσματα (/μήνα)	30,50 €/τμ/μήνα
Πληρότητα	97,5%

Ημερομηνία Εκτίμησης	31/12/2023
----------------------	-------------------

1/9/2024

31/8/2031

Ακαθάριστη αξία ανάπτυξης											
Έτος	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ημερομηνία Έναρξης	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034
Ημερομηνία Λήξης	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034
ΔTK (IMF - Oct. '23)	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%
Προσδοκώμενη Τιμή Μίσθωσης											
Γραφεία	137.863 €	141.878 €	145.679 €	148.655 €	151.740 €	154.653 €	157.558 €	160.551 €	163.602 €	166.710 €	169.878 €
Κατοικίες μισθωμένες (Γ' ορόφου)	26.000 €	27.217 €	28.317 €	29.471 €	30.626 €	31.814 €	33.054 €				
	104.000 €	316.866 €	331.000 €	344.419 €	358.271 €	372.264 €	386.728 €	264.436 €			
	252.552 €	261.844 €	269.812 €	278.108 €	286.229 €	294.467 €	303.006 €	103.931 €	320.836 €	330.140 €	339.714 €
Κατοικίες	157.351 €	489.420 €	504.313 €	519.821 €	534.999 €	550.397 €	566.358 €	582.782 €	599.683 €	617.074 €	634.969 €
Έσοδα από Μισθώσεις	399.214 €	948.164 €	980.992 €	1.012.894 €	1.045.010 €	1.077.313 €	1.110.644 €	1.111.701 €	1.084.120 €	1.113.924 €	1.144.561 €
Αξία Μεταπώλησης									Exit Yield (γραφεία)	6,00%	2.831.292 €
									Exit Yield (κατοικίες)	4,50%	21.659.623 €
Έξοδα Μεταβίβασης										2,00%	489.818 €
Χρηματοροές	399.214 €	948.164 €	980.992 €	1.012.894 €	1.045.010 €	1.077.313 €	1.110.644 €	1.111.701 €	1.084.120 €	25.115.021 €	
ΚΠΑ Ανάπτυξης:		16.767.331,79 €									

Σενάριο Ανάπτυξης (κόστη)	
Έτος	1
	51,59%
Κόστη κατασκευής	3.179.595 €
Απρόβλεπτα	158.980 €
Επαγγελματικές αμοιβές	222.572 €
	3.561.147 €
Δάνειο	2.136.688 €
Τόκοι Κεφαλαίου	60.624 €
Συνολικό κόστος ανάπτυξης	3.621.771 €

Σενάριο κατασκευής ΚΠΑ	
Έτος	1
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9210
	3.335.762 €
ΚΠΑ Κόστους Ανάπτυξης:	3.335.762 €

Επιχειρηματικό όφελος (αρχικό)	10%	1.676.733 €
Απομείωση επιχ. Οφέλους		811.755 €
Επιχειρηματικό όφελος		864.978 €

0,051587101

Μεικτή Υπολειμματική Αξία 12.566.591 €

Κόστη μεταβίβασης			
Φόρος μεταβίβασης	3,00%	→	376.998
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	→	251.332
Συμβολαιογραφικά έξοδα	1,13%	→	142.002
Έξοδα Παράστασης Δικηγόρου	0,50%	→	62.833

Αγοραία Αξία ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο (cap rate) 11.733.426,31 €

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Περιγραφή Ακινήτου: Ημιτελές επαγγελματικό κτήριο μικτής χρήσης

Εμβαδόν οικοπέδου = **839,95 τμ**

Σενάριο Ανάπτυξης: Αποπεράτωση κτηρίου / κατασκευή σύγχρονου κτηρίου γραφείων και κατοικιών υψηλών προδιαγραφών

Αριθμός κτηρίων	1		
Εμβαδόν β.χ. Β' υπογείου	121,90 τμ		
Εμβαδόν β.χ. Α' υπογείου	606,51 τμ		
Εμβαδόν ισόγειων χώρων γραφείων	428,20 τμ	100%	
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ισογείου	218,90 τμ		
Εμβαδόν ημιωρόφου χώρων γραφείων	201,20 τμ	80%	
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ημιωρόφου	106,70 τμ		
Εμβαδόν διαμερισμάτων ορόφων	1.964,10 τμ	100%	
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ορόφων	282,50 τμ		
Εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων δώματος	75,60 τμ		
Κόστη ανάπτυξης			
Αποπεράτωση β.χ. υπογείου	200 €/τμ	→	145.682 €
Αποπεράτωση ισογείων γραφείων	1.500 €/τμ	→	642.300 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων ισογείου	500 €/τμ	→	109.450 €
Αποπεράτωση γραφείων ημιωρόφου	1.500 €/τμ	→	301.800 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων ημιωρόφου	500 €/τμ	→	53.350 €
Αποπεράτωση διαμερισμάτων ορόφων	2.000 €/τμ	→	3.928.200 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων ορόφων	650 €/τμ	→	183.625 €
Αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων δώματος	650 €/τμ	→	49.140 €
Διαμόρφωση δώματος και κατασκευή 3 κολυμβητικών δεξαμενών (κατ' αποκοπή)		→	500.000 €
Περιβάλλον χώρος (κατ' αποκοπή)		→	250.000 €
Σύνολο			6.163.547 €

Soft Costs			
Απρόβλεπτα	5,00%	→	308.177 €
Επαγγελματικές Αμοιβές	7,00%	→	431.448 €
Οικονομικά μεγέθη			
		Υπολειπόμενη Περίοδος Κατασκευής	8 μήνες
Δανεισμός	60,00%		
Επιτόκιο δανεισμού	5,50%		
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,00%	Επιτόκιο Προεξόφλησης	8,574%

Προσδοκώμενη τιμή πώλησης	
Β.Χ. υπογείου	0,00 €/τμ
Γραφεία ισογείου	3.980 €/τμ
Γραφεία ημιωρόφου	3.184 €/τμ
Διαμερίσματα	8.850 €/τμ

Ημερομηνία Εκτίμησης **31/12/2023**

Ακαθάριστη αξία ανάπτυξης						
Έτος	1	2	3	4	5	6
Ημερομηνία Έναρξης	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029
Ημερομηνία Λήξης	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
ΔTK (IMF - Oct. '23)	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%
Ποσοστό πωλήσεων	0%	60%	40%			
Προσδοκώμενη Τιμή Πώλησης						
Γραφεία	2.344.857 €	2.413.139 €	2.477.787 €	2.528.408 €		
Κατοικίες	17.970.459 €	18.493.759 €	18.989.207 €	19.377.156 €		
Έσοδα από πωλήσεις	0 €	12.544.139 €	8.586.797 €			
Έξοδα Μεταβίβασης	0 €	250.883 €	171.736 €	2,00%		
Χρηματοροές	0 €	12.293.256 €	8.415.062 €			
	Συνολικά έσοδα από πωλήσεις:		20.906.897,88 €			
	ΚΠΑ Ανάπτυξης:		17.003.099,71 €			

Σενάριο Ανάπτυξης (κόστη)	
Έτος	1
	52%
Κόστη κατασκευής	3.179.595 €
Απρόβλεπτα	158.980 €
Επαγγελματικές αμοιβές	222.572 €
	3.561.147 €
Δάνειο	2.136.688 €
Τόκοι Κεφαλαίου	60.624 €
Συνολικό κόστος ανάπτυξης	3.621.771 €

Σενάριο κατασκευής ΚΠΑ	
Έτος	1
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9210
	3.335.762 €
ΚΠΑ Κόστους Ανάπτυξης:	3.335.762 €

Επιχειρηματικό όφελος (αρχικό)	10%	1.700.310 €
Απομείωση επιχ. Οφέλους		823.169 €
Επιχειρηματικό όφελος		877.141 €

Μεικτή Υπολειμματική Αξία 12.790.197 €

Κόστη μεταβίβασης			
Φόρος μεταβίβασης	3,00%	→	383.706
Μεσιτικά έξοδα	2,00%	→	255.804
Συμβολαιογραφικά έξοδα	1,13%	→	144.529
Έξοδα Παράστασης Δικηγόρου	0,50%	→	63.951

Αγοραία Αξία ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο (comps) 11.942.206,61 €