

18 November 2022



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ORBIT)
ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 115, ΑΘΗΝΑ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

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

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258
Bureau Veritas 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 αντικείμενου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	21
5.0 SWOT Analysis	32
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	33
7.0 Εκτίμηση Αξίας	34
Δηλώσεις	138
Παράρτημα	139
Φωτογραφίες	140
Παραδοχές Εκτίμησης	145
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	146
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	151
Πηγές Πληροφοριών	152

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 συγκρότημα γραφείων – καταστημάτων (ORBIT)
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, Αμπελόκηποι, Αθήνα
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Ευρο
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ, Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 18ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	91.968.910,59€ (Εενήντα Ένα Εκατομμύρια Ενιακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Ενιακόσια Δέκα € και Πενήντα Εννέα Πλεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

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

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

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

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

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

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

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

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης 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 20 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα νεόδμητο αυτοτελές εννιαώροφο συγκρότημα καταστημάτων-γραφείων με έξι υπόγεια, συνολικής επιφάνειας 39.664,85τμ. επί οικοπέδου επιφάνειας 4.702,39τμ, επί των οδών Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, στο ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

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

Βάση Εκτίμησης

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

‘Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιопραξία 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 δικαιопραξίας.

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 Υποθευματική Μέθοδος Εισοδήματος. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

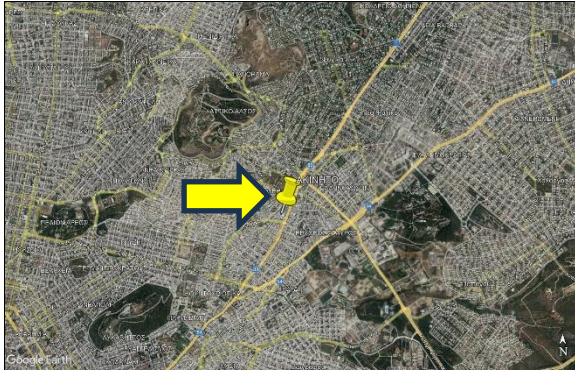
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

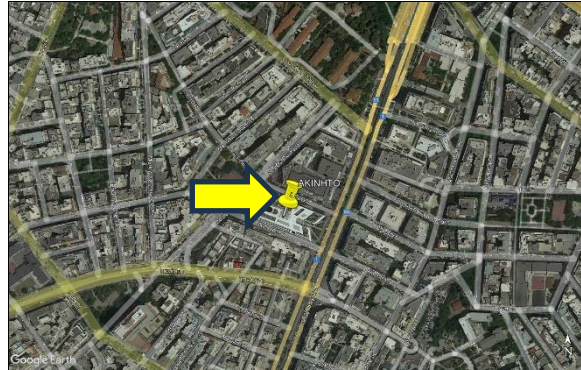
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 37°59'38.30"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°45'58.97"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο 7^ο δ.δ. του Δήμου Αθηναίων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.

Θέση / Διεύθυνση: Καταλαμβάνει ολόκληρο το Ο.Τ. 82073 που περικλείεται από τη Λ. Κηφισίας στα Ανατολικά, την οδό Λασκαρίδου στα Νότια, την οδό Λ. Ριανκούρ στα Δυτικά και την οδό Πάγκα στα Βόρεια, στους Αμπελιόκηπους.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το εκτιμώμενο απέχει 250μ Νότια του Γηροκομείου Αθηνών, 100μ Βόρεια της διασταύρωσης της Λ. Κηφισίας με την οδό Πανόρμου, 300μ επίσης Βόρεια από την διασταύρωση της Λ. Κηφισίας με την Λ. Αλεξάνδρας, 400μ Νότια από τη διασταύρωση της Λ. Κηφισίας με την Λ. Κατεχάκη και 550μ Δυτικά από τη Λ. Μεσογείων.

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μία από τις πλέον αναγνωρίσιμες τοποθεσίες (prime market) για τη φιλοξενία επαγγελματικών – εμπορικών χρήσεων της Αθήνας. Χωροθετείται μεταξύ δύο εκ των βασικότερων οδικών αρτηριών του λεκανοπεδίου, της Λ. Κηφισίας και της Λ. Αλεξάνδρας. Είναι εξαιρετικά πυκνοκατοικημένη και εμφανίζει υψηλή εμπορικότητα παρουσιάζοντας μεγάλο αριθμό τόσο επαγγελματικών κτιρίων γραφείων όσο και καταστημάτων καθημερινής χρήσης, υποκαταστήματα τραπεζών, σουπερ μάρκετ, αθλητάκια και υγειονομικού ενδιαφέροντος, τα οποία στεγάζονται στα ισόγεια πολυωρόφων πολυκατοικιών ηλικίας άνω των 35-40 ετών.

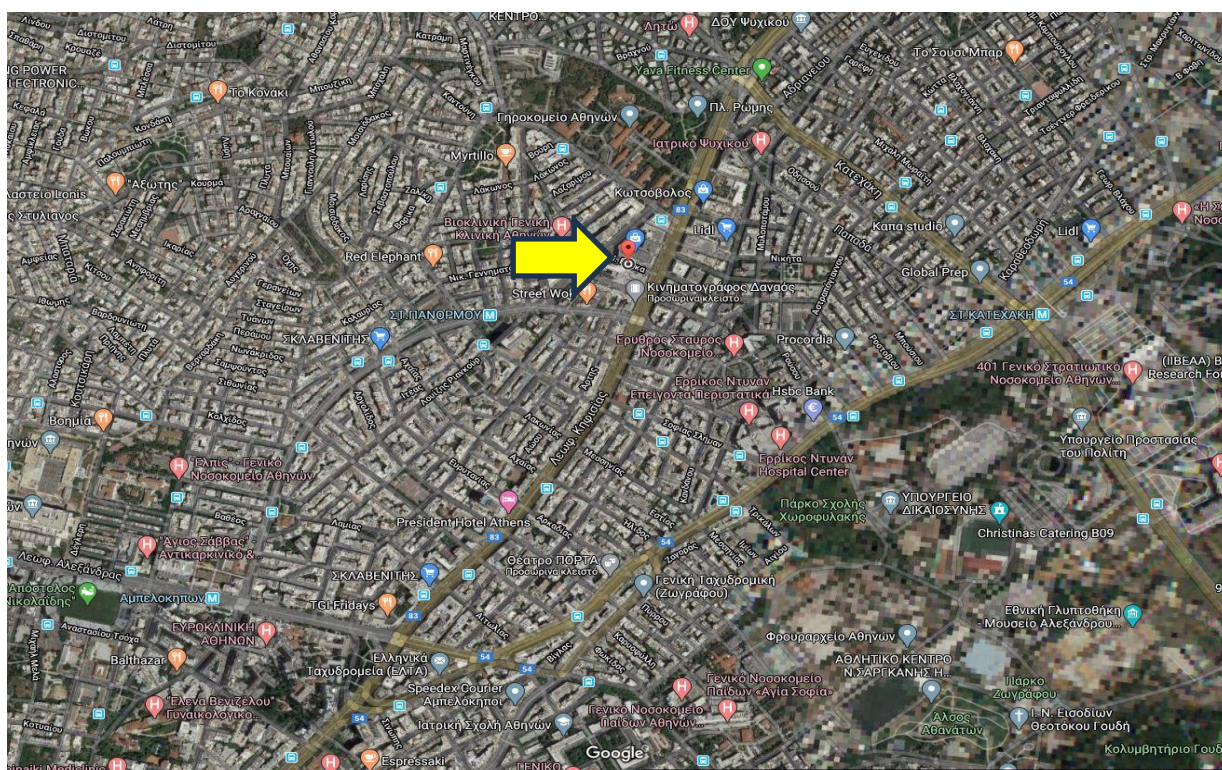
Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η Λ. Κηφισίας αποτελεί την υψηλότερου εμπορικού προφίλ οδική αρτηρία της περιοχής καταγράφοντας έντονους κυκλοφοριακούς φόρτους κυρίως τις ώρες αιχμής. Στην περιοχή κυριαρχούν εμπορικές χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα, ήτοι επαγγελματικά κτίρια με χρήση καταστημάτων στο ισόγειο και γραφειακούς χώρους στους άνωθεν ορόφους, καταστήματα επώνυμων αθυσίδων s/m, διεθνή brands, παράλληλα με επαγγελματικούς χώρους στους ορόφους και διαμερίσματα. Η περιοχή φιλοξενεί επίσης μεγάλο αριθμό κτιρίων κρατικών υπηρεσιών, ιατρείων, νοσοκομείων/κλινικών και θεάτρων.

- (+) Αναγνωρίσιμη υψηλού εμπορικού προφίλ περιοχή
Παρουσία επώνυμων χρηστών
Άριστη πρόσβαση
- (-) Δυσκολία στάθμευσης /
κυκλοφοριακό πρόβλημα

Η οδός Λουίζης Ριανκούρ αποτελεί εσωτερική οδό σύνδεσης με την Πανόρμου καταγράφοντας επαγγελματικές χρήσεις με σημαντικότερους χρήστες το Πρωτοδικείο και Εφετείο Αθηνών, το ΚΕΠ Δήμου Αθηναίων και το s/m Σκλαβενίτης. Οι οδοί Ι. Πάγκα και Λασκαρίδου είναι στενές εσωτερικές οδοί οικιστικής φυσιογνωμίας δίχως ιδιαίτερα γωνώσιμα.

Από άποψη χρηστών, οι πλέον σημαντικοί και αναγνωρίσιμοι πλησίον του εκτιμώμενου είναι: το Γηροκομείο Αθηνών, το εμπορικό κέντρο ‘Cosmos Business Center’, το Νοσοκομείο ‘Ερυθρός Σταυρός’, το Νοσοκομείο ‘Ερρίκος Ντυνάν’, το Ιατρικό Κέντρο Ψυχικού, η Βιοκλινική Αθηνών, το Νοσοκομείο ‘Άπτω’, το ξενοδοχείο President, ο Πύργος Αθηνών, η Ιατρική Σχολή Αθηνών, το Ιπποκράτειο Νοσοκομείο, Γενικό Νοσοκομείο Παίδων ‘Αγία Σοφία’, το ‘Λαικό’ Νοσοκομείο, η Ευρωκλινική Αθηνών, το Νοσοκομείο ‘Έλενα’, ο κινηματογράφος Γαθαξίας, και το mega s/m Σκλαβενίτης. Σημειώνεται ότι σε απόσταση περίπου 1χλμ νοτιοδυτικά του εκτιμώμενου επί της Λ. Αλεξάνδρας χωροθετείται το γήπεδο Απόστολος Νικολαΐδης, το κτίριο της ΓΑΔΑ και ο Άρειος Πάγος.

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση από/προς το εκτιμώμενο ακίνητο με χρήση Ι.Χ. επιτυγχάνεται εύκολα και άμεσα μέσω της Λ. Κηφισίας, ενώ η πρόσβαση με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς επιτυγχάνεται επίσης πολύ εύκολα μέσω πυκνού δικτύου των Αστικών Συγκοινωνιών που διέρχονται από τη Λεωφόρο Κηφισίας καθώς και με μετρό, μέσω του σταθμού ‘Πανόρμου’ που απέχει μόλις 300μ νοτιοδυτικά από το ακίνητο.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται ως τυπικό αστικό με θετικό σημείο την παρουσία του Άθλους Γηροκομείου στα Βόρεια του εκτιμώμενου.

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για κτίριο μικτής χρήσης καταστημάτων-γραφείων αποτελούμενο από εννέα επίπεδα ανωδομής και έξι υπόγεια υπό την επωνυμία "The ORBIT". Είναι συνολικής GBA επιφάνειας 39.664,85τμ, εκ των οποίων η ανωδομή είναι 19.691,68τμ και τα υπόγεια 19.973,17τμ.

Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 05094659001/00/00.

Η διαφορά στο GBA του κτιρίου από 39.667,33τμ σε 39.664,85τμ, ήτοι διαφορά -2,48τμ οφείλεται στα νέα επικαιροποιημένα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν στο πλαίσιο της παρούσης (Διάγραμμα Κάλυψης της α/α 214110/18-03-2021 Αναθεώρησης της 300/2003 οικοδομικής άδειας που αφορούσε σε "Αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων καταστήματος στον Α όροφο και γυμναστηρίου-κολυμβητηρίου στο ισόγειο, Α υπόγειο & Β υπόγειο και αλλαγή επιβλέποντων μηχανικών").

Χωροθετείται εντός οικοπέδου σημαντικότητας για εντός αστικού ιστού επιφάνειας 4.702,39τμ, με πρόσωπο σε τέσσερις δρόμους, καταλαμβάνοντας ολόκληρο το Ο.Τ. Ειδικότερα, το οικοπέδο συνορεύει Βόρεια με την οδό Ι. Πάγκα επί προσώπου μήκους 93,14μ, Ανατολικά με την Λεωφόρο Κηφισίας επί προσώπου μήκους 45,39μ, Νότια με την οδό Λασκαρίδου επί προσώπου μήκους 110,70μ και Δυτικά με την οδό Λουίζης Ριανκούρ επί πλευράς προσώπου 50,55μ.

Η κατασκευή του συγκροτήματος ξεκίνησε με την υπ' αριθμόν 300/2003 άδεια οικοδομής. Στη συνέχεια εκδόθηκαν αναθεωρήσεις, εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας και το κτίριο ανακαινίστηκε ριζικά το έτος 2020. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη.

(+)
Εξαιρετική προβολή και αναγνωρισιμότητα
Πιστοποίηση LEED for Core&Shell επιπέδου Platinum
Τιμητικές διακρίσεις
Εκμισθωμένο στο συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος
Υψηλών προδιαγραφών και παροχών (parking, αποθήκες)
Νέα κατασκευή
Πολυτελής

(-)

Αποτελεί ένα εκ των πλείον προβεβλημένων, αναγνωρίσιμων και εμβληματικών ακινήτων του δεκανοπεδίου. Οι αρίστης ποιότητας κατασκευαστικές/τεχνικές προδιαγραφές και ο ιδιαίτερος αρχιτεκτονικός του σχεδιασμός προσδίδουν στο ακίνητο υψηλή αισθητική και αναγνωρισιμότητα καθιστώντας το τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής. Άξιο λόγου είναι και το γεγονός ότι στο συγκρότημα στεγάζονται κορυφαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα, με φιλοδοξία να αποτελέσει κόμβο υποδοχής και άλλων νεοφυών επιχειρήσεων.

Το Νοέμβριο του 2020 το συγκρότημα πιστοποιήθηκε κατά LEED v4 for Core&Shell επιπέδου Platinum και συνιστά το πρώτο κτίριο στην Ελλάδα που έχει λάβει τέτοια πιστοποίηση. Με την εφαρμογή του LEED στο κτίριο έχει επιτευχθεί η βέλτιστη ενεργειακή του απόδοση και η ελαχιστοποίηση των αναγκών του σε νερό. Μεταξύ άλλων, στο έργο εφαρμόστηκε σημαντική ποσότητα περιβαλλοντικά φιλικών υλικών και υλικών ανακυκλώσιμου περιεχομένου και εκτεταμένο πρόγραμμα commissioning των Η/Μ συστημάτων για τη διασφάλιση της αποτελεσματικής του λειτουργίας. Συνολικά η εφαρμογή του LEED συμβάλλει στη δημιουργία προστιθέμενης αξίας για το ίδιο το κτίριο και στην αύξηση της παραγωγικότητας των χρηστών του.

Επιπρόσθετα, το "The ORBIT" απέσπασε δύο τιμητικές διακρίσεις στο πλαίσιο των Commercial Property Awards που αναδεικνύουν τα πιο καινοτόμα έργα στη δόμηση κτιρίων με εμπορική χρησιμότητα και έλαβαν χώρα τον Σεπτέμβριο του 2020. Πιο συγκεκριμένα, το συγκρότημα απέσπασε την ύψιστη διάκριση (βραβείο PLATINUM) στην κατηγορία "Νέες Κατασκευές/New Projects" καθώς και την ύψιστη διάκριση (βραβείο GOLD) στην κατηγορία "Best New Development Office".

Επιπρόσθετα, στα πλαίσια της παρούσης, ενημερωθήκαμε ότι τον Μάιο του 2023 ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση 18 σταθμών φόρτισης σε υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού κόστους 130.000ευρώ.

Ακολουθεί πίνακας αναλυτικής περιγραφής του συγκροτήματος

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)
300/2003 @ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΕΙΣ	2020	ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ @ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ			
		ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	-	12,00
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	-	12,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.	-	36,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	-	15,89
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00
		ΥΠΟΓΕΙΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	-	12.995,15
		ΑΝΩΔΟΜΗ	ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ @ ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	-	4.118,94
		ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΝΟΒΑΛ			
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	-	100,38
			PARKING 4 Θ.Σ.	-	48,00
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ			
		Α ΟΡΟΦΟΣ-ΠΙΣΩ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ	SCROUTZ POINT	SCROUTZ POINT	-
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	WAREHOUSE	12,00
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		311,03
		ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	MEETING POINT	110,95
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.		84,00
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		978,42
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	107,10	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	MEETING POINT	24,00
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	MEETING POINT	12,00
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	12,00
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		379,94

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	
300/2003 @ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΕΙΣ	2020	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ				
		ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 26 Θ.Σ.	NETCOMPANY	312,00	
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00	
					33,51	
					26,28	
					15,89	
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 43 Θ.Σ.		516,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 16 Θ.Σ.		192,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.		84,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00	
					26,28	
					15,89	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.		96,00	
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10	
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.058,07	
		Ζ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		692,43	
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	104,64		
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	643,49		
		Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	978,35		
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	107,10		
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	1.092,00		
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	56,74		
			PARKING 4 Θ.Σ.	48,00		
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	213,55		
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.	96,00		
			PARKING 3 Θ.Σ.	36,00		
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	110,95		
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	179,15		
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	667,35		
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 41 Θ.Σ.	492,00		
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 72 Θ.Σ.	864,00				
	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ	126,25				
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	1.386,44				
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	55,10				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	275,80				
			ZENITH			
			MITSULIFT			
			ΚΟΥΚΟΥΦΛΗΣ-ALTER LIFE			

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	
300/2003 @ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΕΙΣ	2020	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ				
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 10 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	120,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 10 Θ.Σ.		120,00	
			ΑΠΟΘΗΚΕΣ		30,86	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 2 Θ.Σ.		24,00	
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		964,13	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 2 Θ.Σ.		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 2 Θ.Σ.		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 2 Θ.Σ.		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	32,97
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.			12,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.	ΧΟΙΔΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ	12,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.	ΤΟΥΜΠΑΝΟΥ	12,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.	ΑΝΙΧΕ	12,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 2 Θ.Σ.	BOOKING	24,00	
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		609,47	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		34,13	
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΡΑΛΑ	212,96	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.	ΡΑΛΑ	12,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.	FREE NOW	12,00	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.		12,00	
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		481,26	
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	FREE NOW	30,86	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 4 Θ.Σ.	FREE NOW	48,00	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 4 Θ.Σ.		48,00	
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		560,22	
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		ΦΛΩΡΙΟΥ (LEONIDAS)	81,78
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 3 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	36,00	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		390,91	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		35,75	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.		12,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		32,25	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 4 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	48,00	
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΡΑΚΙΝΓ 1 Θ.Σ.	12,00				
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	491,98				

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	
300/2003 & ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΕΙΣ	2020	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ				
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	12,00	
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	DIAGEO HELLAS	480,79	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		123,12	
		ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 40 Θ.Σ.		480,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.	DEUTSCHE BANK	108,00	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		16,40	
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		417,70	
		Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	587,88	
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10	
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.092,00	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	24,00	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.		96,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.		120,00	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		33,51	
		Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	GOLDMAN SACHS	390,47	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00	
		Η ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	TICKET MASTERS	528,19	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	48,00				

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 22.254,49

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: 39.664,85

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: 19.691,68

Σημειώνουμε ότι τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και ενημέρωση που είχαμε από εσάς. Οι επιφάνειες προκύπτουν από σχετική δική σας έγγραφη ενημέρωση και από το Διάγραμμα Κάλυψης της α/α 214110/18-03-2021 Αναθεώρησης της 300/2003 οικοδομικής αδείας που αφορούσε σε "Αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων καταστήματος στον Α όροφο και γυμναστηρίου-κοιμητηρίου στο ισόγειο, Α υπόγειο & Β υπόγειο και αλλαγή επιβλήοντων μηχανικών" και μας προσκομίσθηκε στα πλαίσια της παρούσης.

Περιγραφή Συγκροτήματος

Το συγκρότημα αναπτύσσεται σε τρία τμήματα, τη βόρεια πτέρυγα, τη νότια πτέρυγα και την κεντρική ζώνη τα οποία ενώνονται μέσω ενός εσωτερικού αίθριου.

Το κτίριο έχει καθαρές φουτουριστικές γραμμές με έντονα πράσινο χαρακτήρα. Διαθέτει περιμετρικά και σε όλους τους ορόφους της ανωδομής γραμμικές φυτεμένες ζαρντινιέρες, θερμοπρόσοψη στα τμήματα των όψεων που είναι κατασκευασμένα από σκυρόδεμα με τοποθετημένα συστήματα στήριξης για την ανάπτυξη αναρριχώμενων φυτών και τη δημιουργία εν τέλει ενός "πράσινου τοίχου" ενώ στους δύο τελευταίους ορόφους υπάρχει φυτεμένο δώμα.

Η Βόρεια και η Νότια πτέρυγα συνδέονται μεταξύ τους στη δυτική πλευρά του συγκροτήματος, ήτοι επί της Λ. Ριανκούρ, με δημιουργία γέφυρας σε τμήμα του αίθριου και σε τρία επίπεδα της ανωδομής. (το 4^ο, το 6^ο και το 8^ο)

Η κύρια είσοδος στο ακίνητο είναι επί της Λ. Κηφισίας εναλλακτικά όμως η πρόσβαση επιτυγχάνεται και από την οδό Λ. Ριανκούρ. Η είσοδος των οχημάτων στους υπογείους χώρους στάθμευσης γίνεται μέσω ράμπας καθόδου στη συμβολή της Λ. Κηφισίας με την οδό Λασκαρίδου και η έξοδος γίνεται μέσω ράμπας ανόδου στη συμβολή της Λ. Κηφισίας με την οδό Πάγκα.

Η κατακόρυφη σύνδεση των συνολικά δεκαπέντε επιπέδων του ακινήτου γίνεται με ανεληκυστήρες και κλιμακοστάσιο. Πιο συγκεκριμένα: στο συγκρότημα έχουν κατασκευαστεί συνολικά δέκα ανεληκυστήρες, δύο εκ των οποίων είναι αποκλειστικής χρήσης συγκεκριμένων μισθωτών.

Οι υπόλοιποι οκτώ ανεληκυστήρες λειτουργούν ως εξής: τρεις εξυπηρετούν τα επίπεδα -5 έως +8, τρεις εξυπηρετούν τα επίπεδα -6 έως +7 και δύο εξυπηρετούν τα επίπεδα +1 έως -6.

Το κτίριο διαθέτει επίσης και ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο που συνδέει όλα τα επίπεδα καθώς και τέσσερις εξόδους κινδύνου, δύο εξόδους επί της οδού Πάγκα και δύο εξόδους επί της οδού Λασκαρίδου.

Τα έξι επίπεδα των υπογείων περιλαμβάνουν τους χώρους στάθμευσης, βοηθητικούς αποθηκευτικούς χώρους, λοιπούς κοινοχρήστους χώρους (ράμπες/διάδρομοι κυκλοφορίας κ.α) όπως επίσης και τμήμα του καταστήματος(γυμναστηρίου) που υπάρχει στο ισόγειο της βόρειας πτέρυγας. Ο συνολικός αριθμός θέσεων στάθμευσης στο συγκρότημα είναι 393, εκ των οποίων οι 15 είναι ισόγειες επί της βορειοδυτικής πλευράς του κτιρίου (Πάγκα και Λ. Ριανκούρ) ενώ οι υπόλοιπες 378 θέσεις στάθμευσης διατάσσονται στα έξι υπόγεια επίπεδα.

Η πλειοψηφία των ωφέλιμων χώρων της ανωδομής απαρτίζεται από πολυτελείς γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών και παροχών. Τα καταστήματα χωροθετούνται μόνο στο ισόγειο και στον α όροφο.

Τέλος, το συγκρότημα διαθέτει εξαιρετικά διαμορφωμένη πρασιά και περιβάλλοντα χώρο εν γένει με φυτεύσεις, δενδρύλλια και πλακοστρώσεις.

Η τεχνική περιγραφή, βάσει της τελευταίας αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε, έχει ως εξής:

- Οικοδομικός Σκελετός: Σύμμικτη κατασκευή (οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλικές διατομές)
- Τοποθέτηση θερμομόνωσης στις όψεις του κτιρίου (θερμοπρόσοψη)
- Εξωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή μόνο στα υπόγεια, στην ανωδομή συστήματα χαλύβδινου (μεταλλικού) με υαλοστάσια
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια (προβαλλόμενα, σταθερά, ανακλινόμενα)
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικά κουφώματα: Αλουμινίου (θύρες) πρεσσαριστές και συστήματα αλουμινίου οροφής με υαλοστάσια
- Δάπεδα: Βιομηχανικού τύπου στο υπόγειο, κεραμικά πλακίδια, βινυλικά πλακίδια, επένδυση με μοκέτες στην ανωδομή
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Τοιχοποιίες ξηράς δόμησης
- Γυάλινα διαχωριστικά χωρίσματα γραφείων συστήματος αλουμινίου οροφής τμηματικά
- Ψευδοροφές ξηράς δόμησης
- Φυσικός Φωτισμός/Αερισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός φωτισμός: Φωτιστικά οροφής τύπου led σε υπόγεια και ανωδομή
- Σύστημα πυρόσβεσης: Πλήρες (πυράντοχες πόρτες, πυροσβεστικές φωλιές, κινητοί πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, sprinklers κα)
- Κλιματισμός/Εξαερισμός: Κεντρικά συστήματα με κανάλια οροφής τύπου VRV & VAM για τους ωφέλιμους χώρους και για τα υπόγεια τύπου VRV καθώς σύστημα Κεντρικών Κλιματιστικών Μονάδων (ΚΚΜ)
- Πρόσθετες παροχές: δομημένη καλωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), ανιχνευτές κίνησης, περιμετρικός συναγερμός, ελεγχόμενη είσοδος/έξοδος, 24ώρη φύλαξη κτιρίου. (24/7)

Ο βαθμός συντήρησης όπως επίσης η εξωτερική και η εσωτερική του συντήρηση/κατάσταση λόγω νεόδμητης κατασκευής κρίνονται άριστοι.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι στο συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος της GLA επιφάνειας των 22.550,76τμ εκμισθωμένο (22.254,49τμ ή 98,69% της GLA επιφάνειας), σε συνολικά είκοσι ένα (21) μισθωτές, όπως αυτοί εμφανίζονται στον προηγούμενο πίνακα. Οι υπόλοιποι χώροι (296,27τμ ή 1,31% της GLA επιφάνειας), αφορούν σε 147,89τμ κενών προς μίσθωση βοηθητικών χώρων (parking, αποθήκες) και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα που αφορούν σε γραφειακούς χώρους 100,38τμ και 4 θέσεις στάθμευσης ισογείου 48,00τμ.

Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης ανά μισθωτή φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό καθεστώς οικοπέδου

Σύμφωνα με το θεωρημένο (ημ/νια θεώρησης 17.05.2018) Τοπογραφικό Διάγραμμα της Αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας του Μηχανικού κου. Ασημακόπουλου ημερομηνίας Απριλίου 2018 που μας προσκομίσθηκε, το οικόπεδο εμβαδού 4.702,39τμ ευρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αθηναίων και καταλαμβάνει το σύνολο του Ο.Τ. 82073. Είναι κατά κανόνα άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν.1337/1983.

Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή διέπονται από το ΦΕΚ 312/Δ/1978 και έχουν ως εξής:

- Αρτιότητα: E=200τμ, Π=10μ,
- Κατά Παρέκκλιση: E=112,50τμ, Π=6,00μ (για τα προϋπάρχοντα της 07-03-1958)
- ΠΚ: 60% ως ΝΟΚ (και έως 70% υπό όρους)
- Συντελεστής Δόμησης: 3,60
- Ύψος / Όροφοι: ως ΝΟΚ
- Εγκρίσεις: ΔΕΦΑ για εκσκαφές
- Δεν απαιτείται έγκριση Αρχαιολογίας
- Ιστορικό Κέντρο: Όχι

Χρήσεις γης: Γενική Κατοικία (ως ΦΕΚ 312Δ/1978)

Στο οικόπεδο δεν υπάρχει υλοποιήσιμο υπόλοιπο δόμησης.

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

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

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

Η μεγάλη εικόνα

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

Απόθεμα Γραφειακών Χώρων

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

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

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

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

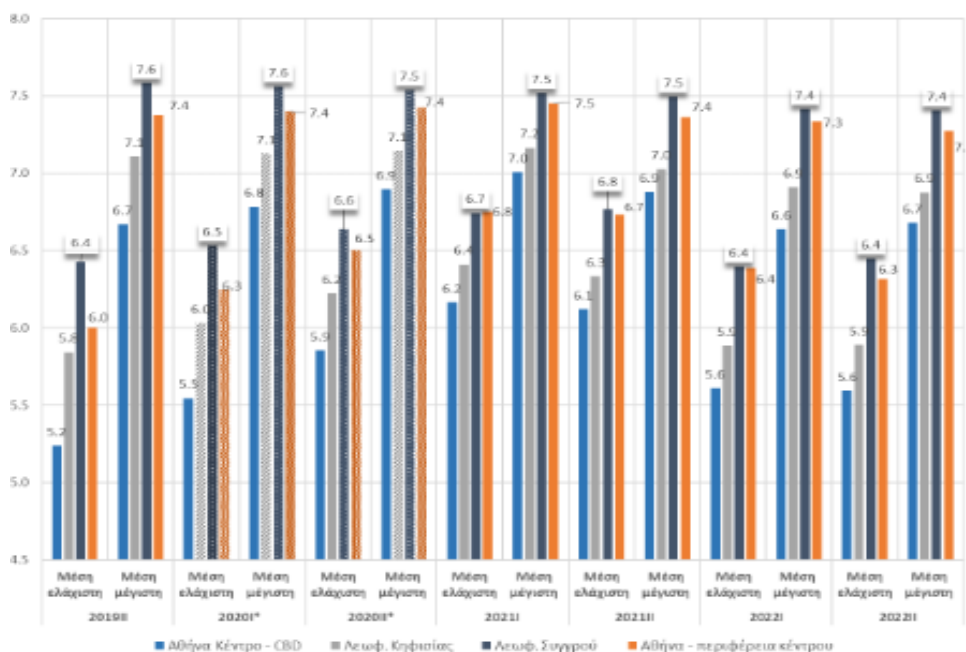
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

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

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

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

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

Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

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

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

Μεσοπρόθεσμη Τάση

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Περιοχή Μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μία εκ των γνωστών ζωνών εγκατάστασης εμπορικών και γραφειακών χρήσεων στην πρωτεύουσα. Ωφελείται από την θέση της επί της Λ. Κηφισίας και ανάμεσα σε βασικές κεντρικές Λεωφόρους (Αλεξάνδρας, Βασ. Σοφίας), από την εύκολη σύνδεση και κοντινή απόσταση με το εμπορικό, οικονομικό και διοικητικό κέντρο της Αθήνας και από την εύκολη πρόσβαση με ΜΜΜ. Στα αρνητικά της περιοχής καταγράφεται το περιορισμένο απόθεμα σύγχρονων, υψηλής ποιότητας κτιρίων παράλληλα με την πληθώρα παλαιών διαμερισμάτων που έχουν μετατραπεί σε γραφεία και η έλλειψη χώρων στάθμευσης.

Το "The Orbit" συνιστά ένα εμβληματικό project και αποτελεί ένα από τα πλέον αναγνωρίσιμα κτίρια του λεκανοπεδίου, λόγω των άριστης ποιότητας τεχνικών προδιαγραφών και του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού του σχεδιασμού. Τα προαναφερόμενα σε συνδυασμό με το πιστοποιημένο χαμηλό περιβαλλοντικό του αποτύπωμα και τις ύψιστες τιμητικές διακρίσεις που έχει επιτύχει να αποσπάσει, προσδίδουν στο κτίριο σημαντική υπεραξία εξασφαλίζοντας χαμηλές αποδόσεις λόγω μειωμένου ρίσκου και υψηλών μισθωμάτων.

Από την έρευνα αγοράς που διενεργήσαμε ευρύτερα σε κεντρικές prime περιοχές του λεκανοπεδίου κατά το τελευταίο εξάμηνο, καταγράφεται σημαντική ζήτηση για μίσθωση γραφειακών χώρων που πρωτίστως θα παρέχουν υψηλές συνθήκες υγιεινής και περιβαλλοντικού αποτυπώματος παράλληλα με πολυτελείς παροχές και κομβική χωροθέτηση. Οι τιμές μίσθωσης για τέτοια ακίνητα έχουν αυξηθεί σημαντικά το προηγούμενο διάστημα προσεγγίζοντας ακόμα και τα επίπεδα των 30-35€/τμ/μήνα.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 220τμ είναι στα 3.468euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 3.121euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για το εκμισθωμένο (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ ανέρχεται σε **5.275,11euro/τμ**.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τις αποθήκες προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 10% επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Καταστημάτων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων διάμεσης ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 377τμ είναι στα 5.195euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιιοπραξίας προσεγγίζει τα 4.156euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρώνται), 70% για την επιφάνεια του παταριού (ημιώροφου) και Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (ZENITH) κατάστημα ισογείου επιφάνειας 179,15τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για το εκμισθωμένο (ZENITH) κατάστημα ισογείου επιφάνειας 179,15τμ ανέρχεται σε **5.360,75euro/τμ ανηγμένης**.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τα υπόλοιπα καταστήματα προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Τέλος, ειδικά για τον υπόγειο χώρο του γυμναστηρίου η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία του εκμισθωμένου ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστή 0,45 λόγω επιπέδου, ενώ για τους βοηθητικούς χώρους του γυμναστηρίου η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του υπογείου χώρου γυμναστηρίου, λόγω χρήσης.

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

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης θέσεων στάθμευσης είναι στις 18.333euro/θέση. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) και αυξητικό συντελεστή 10% (λόγω θέσης) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας για τις εκτιμώμενες θέσεις στάθμευσης προσεγγίζει τις **19.158euro/θέση**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 450τμ είναι στα 23,50euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 21,15euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ. ανέρχεται σε **31,92euro/τμ/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ' αποκοπή στα 4,00euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Καταστημάτων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων διάμεσης ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 290τμ είναι στα 26,17euro/τμ ανηγμένης/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιιοπραξίας προσεγγίζει τα 22,25euro/τμ ανηγμένης/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρώνται), 70% για την επιφάνεια του παταριού (ημιώροφου) και Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισόγειου καταστήματος.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (ZENITH) κατάστημα ισόγειο επιφάνειας 179,15τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο (ZENITH) κατάστημα ισόγειο επιφάνειας 179,15τμ ανέρχεται σε **34,17euro/τμ/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα υπόλοιπα καταστήματα προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου ισόγειο καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς & Προσαρμογές

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης υπογείων θέσεων στάθμευσης είναι στα 115euro/θέση/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) και αυξητικό συντελεστή 10% (λόγω θέσης), η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα **120,18euro/θέση/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο συνολικά αγοραίο μίσθωμα των εκμισθωμένων τμημάτων ανέρχεται σε 483.974,79€/μήνα όταν το αντίστοιχα συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 449.379,06€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος για τα εκμισθωμένα τμήματα της τάξης του -7,15%.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου Orbit, στην Λ. Κηφισίας 115, Αμπελόκηποι, Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **91.968.910,59€** (Ενενήντα Ένα Εκατομμύρια Ενιακόσιες Εξήντα Οκτώ Χιλιάδες Ενιακόσια Δέκα € και Πενήντα Εννέα λεπτά) ή 4.078,31€/τμ GLA (parking included) ή 5.905,76euro/τμ main GLA (offices, retails).

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 47.262.159,16€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 44.706.751,43€

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

3. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073,
Αμπελόκηποι, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ORBIT"	4.702,39	39.664,85	88.437.262,22	94.323.342,84	91.968.910,59

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 91.968.910,59

4.078,31 euro/τμ GLA
(parking included)

5.905,76 euro/τμ main GLA
(offices, retails)

Σημειώσεις

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

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

3. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
88.437.262,22

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

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	9,52%	88.230.872,70	91.499.702,12	94.768.531,54
	5,70%			
	8,65%	90.825.479,45	94.323.342,84	97.821.206,23
	5,70%			
	7,79%	93.633.538,21	97.380.389,12	101.127.240,04
	5,70%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
88.313.428,51	90.274.726,16	92.236.023,81
89.870.192,56	91.968.910,59	94.067.628,63
91.555.027,81	93.803.138,36	96.051.248,91

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,65%	88.513.944,65	91.775.187,20	95.036.429,75
	6,27%			
	8,65%	90.825.479,45	94.323.342,84	97.821.206,23
	5,70%			
	8,65%	93.650.688,64	97.437.755,29	101.224.821,94
	5,13%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
88.483.271,68	90.440.017,21	92.396.762,74
89.870.192,56	91.968.910,59	94.067.628,63
91.565.318,07	93.837.558,06	96.109.798,05

3. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
1973/1993 & Αναθεωρήσεις	2020	Α-Β-Γ-Δ ΥΠΟΓΕΙΑ	19.973,17	4.702,39	91.968.910,59	15.270.233,46	44.706.751,43
		ΙΣΟΓΕΙΟ -Α-Β-Γ-Δ ΟΡΟΦΟΙ	19.691,68			31.991.925,70	

ΣΥΝΟΛΑ: 39.664,85

Διαχωρισμός Αξιών:	47.262.159,16	44.706.751,43
	Κτίριο	Οικόπεδο

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.700ευρο/τμ για την ανωδομή και 800ευρο/τμ για τα υπόγεια με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 2020 που ανακαινίστηκε ριζικώς μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης Ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη Ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε **63 χρόνια (63=(66+2020)-2023)**.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ρτανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8		
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)		
ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ									
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	-	12,00	19.158,33	19.158,33		
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	-	12,00	19.158,33	19.158,33		
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.	-	36,00	19.158,33	57.475,00		
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	-	15,89	527,51	8.382,15		
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	19.158,33	38.316,67		
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	19.158,33	38.316,67		
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	19.158,33	38.316,67		
		ΥΠΟΓΕΙΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	-	12.995,15	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ			
		ΑΝΩΔΟΜΗ	ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	-	4.118,94				
		ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL							
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	-	100,38	5.960,80	598.344,80		
			PARKING 4 Θ.Σ.	-	48,00	19.158,33	76.633,33		
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ							
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	WAREHOUSE		12,00	19.158	19.158,33	
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ			311,03	4.175,49	1.298.701,27	
ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	MEETING POINT		110,95	527,51	58.527,37			
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.			84,00	19.158,33	134.108,33			
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ			978,42	4.750,60	4.648.079,67			
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	107,10	5.669,86	607.241,98					
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	MEETING POINT		24,00	19.158,33	38.316,67			
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.			12,00	19.158,33	19.158,33			
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	MEETING POINT		12,00	19.158,33	19.158,33			
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ		12,00	19.158,33	19.158,33			
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ			379,94	5.139,82	1.952.822,11			

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ρτανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 26 Θ.Σ.	NETCOMPANY	312,00	19.158,33	498.116,67
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00	527,51	24.265,52
					33,51	527,51	17.676,90
					26,28	527,51	13.863,00
					15,89	527,51	8.382,15
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 43 Θ.Σ.		516,00	19.158,33	823.808,33
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 16 Θ.Σ.		192,00	19.158,33	306.533,33
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.		84,00	19.158,33	134.108,33
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00	527,51	24.265,52
					26,28	527,51	13.863,00
					15,89	527,51	8.382,15
					96,00	19.158,33	153.266,67
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10	5.839,96	625.459,24
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.058,07	4.806,56	5.085.679,03
		Ζ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		692,43	5.279,68	3.655.807,44
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		104,64	5.927,72	620.276,16
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		643,49	5.333,63	3.432.140,33
		Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		978,35	4.679,41	4.578.102,09
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10	5.584,81	598.133,35
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.092,00	4.561,31	4.980.946,79
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		56,74	527,51	29.930,99
			PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	19.158,33	76.633,33
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		213,55	5.307,46	1.133.408,67
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.		96,00	19.158,33	153.266,67
			PARKING 3 Θ.Σ.		36,00	19.158,33	57.475,00
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		110,95	527,51	58.527,37
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		179,15	5.360,75	960.378,74
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		667,35	4.850,24	3.236.806,44
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 41 Θ.Σ.		492,00	19.158,33	785.491,67
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 72 Θ.Σ.		864,00	19.158,33	1.379.400,00
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ	126,25		482,47	60.911,55			
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	1.386,44	2.412,34	3.344.562,53			
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	55,10	527,51	29.065,87			
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	275,80	5.257,13	1.449.916,12			
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.	120,00	19.158,33	191.583,33			

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ρτανκούρ, ΟΤ. 82073, Αρμελιόκκοποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	120,00	19.158,33	191.583,33	
			ΑΠΟΘΗΚΕΣ		30,86	527,51	16.279,00	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00	19.158,33	38.316,67	
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		964,13	4.622,70	4.456.887,24	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	19.158,33	38.316,67
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	19.158,33	38.316,67
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	19.158,33	38.316,67
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	32,97	527,51	17.392,05
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.			12,00	19.158,33	19.158,33
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		ΧΟΙΔΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ	12,00	19.158,33	19.158,33
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΤΟΥΜΠΑΝΟΥ	12,00	19.158,33	19.158,33	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΑΝΙΧΕ	12,00	19.158,33	19.158,33	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	BOOKING	24,00	19.158,33	38.316,67	
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		609,47	5.139,85	3.132.583,23	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	BOOKING	34,13	527,51	18.003,96	
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	PALA	212,96	4.259,60	907.124,88	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	PALA	12,00	19.158,33	19.158,33	
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	FREE NOW	12,00	19.158,33	19.158,33	
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00	19.158,33	19.158,33	
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		481,26	5.275,11	2.538.700,67	
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	FREE NOW	30,86	527,51	16.279,00	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	FREE NOW	48,00	19.158,33	76.633,33	
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	19.158,33	76.633,33	
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		560,22	5.347,56	2.995.811,31	
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΦΛΩΡΙΟΥ (LEONIDAS)	81,78	4.372,12	357.551,80	
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	36,00	19.158,33	57.475,00	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		390,91	5.133,71	2.006.819,96	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	35,75	527,51	18.858,53	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	12,00	19.158,33	19.158,33	
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		32,25	527,51	17.012,24	

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ρτανκούρ, ΟΤ. 82073, Αρμελιόκρηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ euro/θ.σ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	48,00	19.158,33	76.633,33
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00	19.158,33	19.158,33
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		491,98	5.105,89	2.511.995,09
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	12,00	19.158,33	19.158,33
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	DIAGEO HELLAS	480,79	5.117,34	2.460.365,98
		Δ ΥΠΟΓΕΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		123,12	527,51	64.947,19
		ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 40 Θ.Σ.	DEUTSCHE BANK	480,00	19.158,33	766.333,33
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.		108,00	19.158,33	172.425,00
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	24,00	19.158,33	38.316,67
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		16,40	527,51	8.651,18
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		417,70	5.502,43	2.298.367,05
		Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	587,88	5.240,07	3.080.529,67
					ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	107,10	5.754,91
		ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	1.092,00	4.700,23	5.132.650,75	
		ΙΣΟΓΕΙΟ		PARKING 2 Θ.Σ.	24,00	19.158,33	38.316,67
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.	GOLDMAN SACHS	96,00	19.158,33	153.266,67
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.		120,00	19.158,33	191.583,33
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	33,51	527,51	17.676,90
		Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	GOLDMAN SACHS	390,47	5.451,46	2.128.632,18
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00	19.158,33	57.475,00
Η ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	TICKET MASTERS	528,19	5.539,14	2.925.716,44		
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	19.158,33	76.633,33		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	19.158,33	76.633,33		

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 22.254,49

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: **39.664,85**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: **19.691,68**

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 88.437.262,22

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ρτανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

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

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για κτίριο μικτής χρήσης καταστημάτων-γραφείων αποτελούμενο από εννέα επίπεδα ανωδομής με έξι υπόγεια που η κατασκευή του ξεκίνησε με την οικοδομική άδεια 300/2003. Στη συνέχεια εκδόθηκαν αναθεωρήσεις, εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας και το κτίριο ανακαινίστηκε ριζικά. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Το κτίριο έχει δύο ύψιστες διακρίσεις στην κατηγορία New Projects (platinum βραβείο) και στην κατηγορία Best New Development-Office (gold βραβείο) ενώ τον Νοέμβριο 2020 πιστοποιήθηκε κατά LEED for Core&Shell επιπέδου PLATINUM (το πρώτο κτίριο στην Ελλάδα με τέτοια πιστοποίηση).

2. Το κτίριο ανακαινίστηκε ριζικά το έτος 2020.

Επιπρόσθετα, στα πλαίσια της παρούσης, ενημερωθήκαμε ότι τον Μάιο του 2023 ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση 18 σταθμών φόρτισης σε υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού κόστους 130.000ευρώ.

3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και από το προσκομισθέν εγκεκριμένο διάγραμμα δόμησης της τελευταίας αναθεώρησης ημερομηνίας Απριλίου 2018 του Αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέξη Βικέφα.

4. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

5. Αφορά στην ονομασία του μισθωτή για τα εκμισθωμένα τμήματα σύμφωνα με γραπτή σας ενημέρωση.

6. Οι επιφάνειες προκύπτουν από σχετική δική σας έγγραφη ενημέρωση και από το Διάγραμμα Κάλυψης της α/α 214110/18-03-2021 Αναθεώρησης της 300/2003 οικοδομικής άδειας που αφορούσε σε "Αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων καταστήματος στον Α όροφο και γυμναστηρίου-κοιμητηρίου στο ισόγειο, Α υπόγειο & Β υπόγειο και αλλαγή επιβληπόντων μηχανικών" και μας προσκομίσθηκε στα πλαίσια της παρούσης.

7. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ή euro/θέση) προέκυψε από τις σχετικές έρευνες αγορών που πραγματοποιήσαμε και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Για τους χώρους των γραφείων, ως βάση της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο μικρότερη επιφάνεια).

Για τους χώρους των καταστημάτων, ως βάση της εύλογης αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (ZENITH) ισόγειο κατάστημα Βόρειας πτέρυγας επιφάνειας 179,15τμ. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τα υπόλοιπα καταστήματα προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/θ.σ) για τις θέσεις στάθμευσης προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τις αποθήκες προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 10% επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ. Τέλος, για τον χώρο του γυμναστηρίου η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστή 0,45 λόγω χρήσης και επιπέδου, ενώ για τους βοηθητικούς χώρους του γυμναστηρίου η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του χώρου γυμναστηρίου, λόγω χρήσης.

8. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας, προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας (στήλη 7) με την επιφάνεια (στήλη 6).

Παρατηρήσεις:

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

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 4.702,39τμ. Δεν υπάρχει υπολειπόμενος Σ.Δ. στο οικόπεδο.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα, euro/θ.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)		
ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ												
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	-	12,00	120,18	100%	120,18	6,20%	23.259,68		
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	-	12,00	120,18		120,18		23.259,68		
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.	-	36,00	120,18		360,53		69.779,03		
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	-	15,89	4,00		63,56		12.301,94		
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	120,18		240,35		46.519,35		
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	120,18		240,35		46.519,35		
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	-	24,00	120,18		240,35		46.519,35		
		ΥΠΟΓΕΙΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	-	12.995,15	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ						
		ΑΝΩΔΟΜΗ	ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	-	4.118,94							
		ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - NOVAL										
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	-	100,38	36,07	100%	3.620,53	6,20%	700.747,48		
			PARKING 4 Θ.Σ.	-	48,00	120,18		480,70		93.038,71		
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ										
				Α ΟΡΟΦΟΣ-ΠΙΣΩ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ	SCROUTZ POINT	SCROUTZ POINT	-	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				19.873,70
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.			WAREHOUSE	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				1.535.791,47		
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ				311,03							
ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ			MEETING POINT	110,95	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				5.967.190,52		
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.				84,00							
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ				978,42							
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ				107,10							
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.			MEETING POINT	24,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				67.326,85		
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.				12,00							
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.			MEETING POINT	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				23.464,72		
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				2.430.924,24				
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		379,94									

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προξόφλησης Χρηματοροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα, euro/θ.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 26 Θ.Σ.	NETCOMPANY	312,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				15.977.880,53
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00					
					33,51					
					26,28					
					15,89					
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 43 Θ.Σ.		516,00					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 16 Θ.Σ.		192,00					
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.		84,00					
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00					
					26,28					
					15,89					
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.	96,00						
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	107,10						
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	1.058,07						
			Ζ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	692,43					
		ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		104,64						
		ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		643,49						
		Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	978,35						
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	107,10						
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	1.092,00						
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	56,74						
			PARKING 4 Θ.Σ.	48,00						
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	213,55						
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.	96,00						
PARKING 3 Θ.Σ.	36,00									
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	110,95								
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	179,15								
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	667,35								
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 41 Θ.Σ.	492,00								
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 72 Θ.Σ.	864,00								
	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ	126,25								
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	1.386,44								
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	55,10								
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ	275,80								

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προεξόφλησης Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα, euro/θ.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
300/2003 Αναθεωρήσεις	2020	Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	120,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				5.536.106,02
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.		120,00					
			ΑΠΟΘΗΚΕΣ		30,86					
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00					
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	964,13						
		ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	44.016,39			
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	46.514,78			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	47.243,43			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	32,97	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	42.104,67			
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΧΟΙΔΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	22.787,40			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΤΟΥΜΠΑΝΟΥ	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	23.041,32			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΑΝΙΧΕ	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	23.236,81			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	BOOKING	24,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	3.606.156,45			
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		609,47					
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	BOOKING	34,13	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	26.145,44			
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΡΑΛΑ	212,96	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	1.128.041,18			
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΡΑΛΑ	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	23.322,98			
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	FREE NOW	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	2.790.540,65			
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00					
		Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		481,26					
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	FREE NOW	30,86	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	24.857,08			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	FREE NOW	48,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	3.581.599,91			
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00					
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		560,22					
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΦΛΩΡΙΟΥ (LEONIDAS)	81,78	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	440.505,32			
		Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	36,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	2.484.937,66			
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		390,91					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	35,75	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	27.709,23			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	48.277,67			
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	32,25								
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	48,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	3.034.471,79					
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00							
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		491,98							
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	12,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	22.454,91					

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα, euro/θ.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (ευρο/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
300/2003 & Αναθεωρήσεις	2020	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	DIAGEO HELLAS	480,79	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				4.108.930,06
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		123,12					
		ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 40 Θ.Σ.		480,00					
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.	DEUTSCHE BANK	108,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	2.888.552,62			
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00					
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		16,40					
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		417,70					
		Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	587,88	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	10.392.497,20			
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΟΝΗΣ		107,10					
			ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.092,00					
			ΙΣΟΓΕΙΟ		PARKING 2 Θ.Σ.			24,00		
			Α ΥΠΟΓΕΙΟ		PARKING 8 Θ.Σ.			96,00		
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.	120,00						
		Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	33,51	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	28.025,10			
		Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	GOLDMAN SACHS	390,47	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	2.515.542,64			
		Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00					
Η ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	TICKET MASTERS	528,19	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	3.528.386,07					
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00							
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00							

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 22.254,49

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: 39.664,85

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: 19.691,68

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 94.323.342,84

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για κτίριο μικτής χρήσης καταστημάτων-γραφείων αποτελούμενο από εννέα επίπεδα ανωδομής με έξι υπόγεια που η κατασκευή του ξεκίνησε με την οικοδομική άδεια 300/2003. Στη συνέχεια εκδόθηκαν αναθεωρήσεις, εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας και το κτίριο ανακαινίστηκε ριζικά. Μας προσκομίσθηκαν τα σχέδια. Το κτίριο έχει δύο ύψιστες διακρίσεις στην κατηγορία New Projects (platinum βραβείο) και στην κατηγορία Best New Development-Office (gold βραβείο) ενώ τον Νοέμβριο 2020 πιστοποιήθηκε κατά LEED for Core&Shell επιπέδου PLATINUM (το πρώτο κτίριο στην Ελλάδα με τέτοια πιστοποίηση).

2. Το κτίριο ανακαινίστηκε ριζικά το έτος 2020.

Επιπρόσθετα, στα πλαίσια της παρούσης, ενημερωθήκαμε ότι τον Μάιο του 2023 ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση 18 σταθμών φόρτισης σε υπόγειες θέσεις, στάθμευσης συνολικού κόστους 130.000ευρώ.

3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

4. Η χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση και ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

5. Αφορά στην ονομασία του μισθωτή για τα εκμισθωμένα τμήματα σύμφωνα με γραπτή σας ενημέρωση.

6. Οι επιφάνειες προκύπτουν από σχετική δική σας έγγραφη ενημέρωση και από το Διάγραμμα Κάλυψης της α/α 214110/18-03-2021 Αναθεώρησης της 300/2003 οικοδομικής άδειας που αφορούσε σε "Αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων καταστήματος στον Α όροφο και γυμναστηρίου-κολυμβητηρίου στο ισόγειο & Β υπόγειο και αλλαγή επιβλεπόμενων μηχανικών" και μας προσκομίσθηκε στα πλαίσια της παρούσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Κτιριακό συγκρότημα γραφείων - καταστημάτων "The ORBIT"

Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 115, Ι. Πάγκα 1, Ειρ. Λασκαρίδου & Λουίζης Ριανκούρ, ΟΤ. 82073, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά & Προεξόφλησης Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

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

7. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα) προέκυψε από τις σχετικές έρευνες μισθώσεων που πραγματοποιήσαμε και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Για τους χώρους των γραφείων, ως βάση της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Δ ορόφου επιφάνειας 481,26τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Για τους χώρους των καταστημάτων, ως βάση της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (ZENITH) ισόγειο κατάστημα Βόρειας πτέρυγας επιφάνειας 179,15τμ. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα υπόλοιπα καταστήματα προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου ισόγειου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) για τις θέσεις στάθμευσης προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Τέλος, για τον χώρο του γυμναστηρίου η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας του εκμισθωμένου ισόγειου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ, με εφαρμογή συντελεστή 0,45 λόγω χρήσης και επιπέδου, ενώ για τους βοηθητικούς χώρους του γυμναστηρίου η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας του χώρου γυμναστηρίου, λόγω χρήσης. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ' αποκοπήν.

8. Για τα κενά προς μίσθωση και ιδιοχρησιμοποιούμενα τμήματα, δεν θεωρούμε κενότητα.

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

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

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

Παρατηρήσεις:

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

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 4.702,39τμ. Δεν υπάρχει υπολειπόμενος Σ.Δ. στο οικόπεδο.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: SKROUTZ POINT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΑΥΡΟΦΩΣ-ΠΙΣΩ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ	SCROUTZ POINT	SCROUTZ POINT	-	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00%
ΣΥΝΟΛΑ:			0,00	100,00			100,00	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) έχει θεωρηθεί ίδιο με το καταβαλλόμενο λόγω ειδικής χρήσης.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 08/09 ΜΕ ΔTK+1%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
08/09/2023	ΑΟΡΙΣΤΟΥ	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (4,00%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αναζήσεως (0,00%).
 Geoxis Factor: 1.25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-07/09/2024	08/09/2024-07/09/2025	08/09/2025-07/09/2026	08/09/2026-07/09/2027	08/09/2027-07/09/2028	08/09/2028-07/09/2029	08/09/2029-07/09/2030	08/09/2030-07/09/2031	08/09/2031-07/09/2032	08/09/2032-07/09/2033	08/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	823,00	1.242,00	1.285,47	1.330,46	1.377,03	1.425,22	1.475,11	1.526,74	1.580,17	1.635,48	531,80
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	8,23	12,42	12,85	13,30	13,77	14,25	14,75	15,27	15,80	16,35	5,32
NOI (Net Operating Income)	814,77	1.229,58	1.272,62	1.317,16	1.363,26	1.410,97	1.460,36	1.511,47	1.564,37	1.619,12	526,48

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,945	0,869	0,800	0,737	0,678	0,624	0,574	0,529	0,486	0,448	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	769,71	1.069,10	1.018,42	970,15	924,16	880,36	838,63	798,88	761,01	724,94	229,66

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 8.985,01 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-07/09/2024	08/09/2024-07/09/2025	08/09/2025-07/09/2026	08/09/2026-07/09/2027	08/09/2027-07/09/2028	08/09/2028-07/09/2029	08/09/2029-07/09/2030	08/09/2030-07/09/2031	08/09/2031-07/09/2032	08/09/2032-07/09/2033	08/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	823,00	1.220,40	1.241,15	1.262,25	1.283,70	1.305,53	1.327,72	1.350,29	1.373,25	1.396,59	446,22	1.444,48
ΝΟΙ (Net Operating Income)	823,00	1.220,40	1.241,15	1.262,25	1.283,70	1.305,53	1.327,72	1.350,29	1.373,25	1.396,59	446,22	1.444,48

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 25.341,77
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 24.961,64

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 10.888,69 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 19.873,70 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,04%
 #ΔΙΑΙΡ/ΟΙ euro/τι

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: WAREHOUSE

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ (euro/μήνα)	
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	WAREHOUSE	12,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		120,18	360,53	-1,62%
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		311,03	8.497,82	27,32	26,61	8.277,31	
ΣΥΝΟΛΑ:			323,03	8.497,82			8.637,83	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενδοκίο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κατάστημα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενδοκίου μονάδας του εκμισθωμένου (ZENITH) ισογείου καταστήματος Βόρειας πτέρυγας επιφάνειας 179,15τμ. με εφαρμογή συντελεστή αναγωγής για επίπεδο (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ. Το αγοραίο ενδοκίο μονάδας για τη θέση στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ (steprent), ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΘΕ 01/11 ΜΕ ΔTK+1%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/11/2023	31/10/2032	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%),
 q = κίνδυνος λόγω υπερμισθώσεων (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απόσβεσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΙΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/10/2024	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-31/10/2029	01/11/2029-31/10/2030	01/11/2030-31/10/2031	01/11/2031-31/10/2032 (λήξη μίσθωσης)	01/11/2032-31/10/2033	01/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	84.978,20	107.973,84	110.807,92	72.000,00	74.520,00	77.128,20	79.827,69	82.621,66	85.513,41	120.635,38	20.447,70
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	849,78	1.079,74	1.108,08	720,00	745,20	771,28	798,28	826,22	855,13	1.206,35	204,48

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	84.128,42	106.894,10	109.699,85	71.280,00	73.774,80	76.356,92	79.029,41	81.795,44	84.658,28	119.429,03	20.243,22
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΣΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΣΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,933	0,859	0,791	0,728	0,670	0,616	0,567	0,522	0,481	0,442	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	78.508,73	91.811,96	86.720,50	51.862,53	49.404,25	47.062,50	44.831,74	42.706,72	40.682,42	52.822,33	8.830,44

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 595.244,12 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/10/2024	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-31/10/2029	01/11/2029-31/10/2030	01/11/2030-31/10/2031	01/11/2031-31/10/2032 (Αθήνη μίσθωσης)	01/11/2032-31/10/2033	01/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	86.378,34	105.416,13	107.208,20	109.030,74	110.884,27	112.769,30	114.686,38	116.636,05	118.618,86	120.635,38	20.447,70	124.771,85
NOI (Net Operating Income)	86.378,34	105.416,13	107.208,20	109.030,74	110.884,27	112.769,30	114.686,38	116.636,05	118.618,86	120.635,38	20.447,70	124.771,85

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.188.979,75
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.156.145,05

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 940.547,36 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.535.791,47 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,64%
 4,754,33 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: MEETING POINT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3		ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)		
ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	MEETING POINT	110,95	535,44	4,83	4,00	443,80	-26,45%
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.		84,00	681,46	97,35	120,18	841,23	
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		978,42	23.117,43	21,30	28,75	28.125,10	
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10			34,31	3.674,36	
ΣΥΝΟΛΑ:			1.280,47	24.334,33			33.084,49	

1. Η επιφάνεια και η χρήση προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/12 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ σήμερα μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/12/2019	30/11/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/11/2024	01/12/2024-30/11/2025	01/12/2025-30/11/2026	01/12/2026-30/11/2027	01/12/2027-30/11/2028 (ήδη μίσθωσης)	01/12/2028-30/11/2029	01/12/2029-30/11/2030	01/12/2030-30/11/2031	01/12/2031-30/11/2032	01/12/2032-30/11/2033	01/12/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	267.677,63	302.232,38	#####	323.758,88	335.090,44	431.927,06	439.269,82	446.737,41	454.331,94	462.055,59	39.159,21
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expenses)	2.676,78	3.022,32	3.128,11	3.237,59	3.350,90	4.319,27	4.392,70	4.467,37	4.543,32	4.620,56	391,59
NOI (Net Operating Income)	265.000,85	299.210,05	#####	320.521,29	331.739,54	427.607,79	434.877,12	442.270,03	449.788,62	457.435,03	38.767,62
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,927	0,853	0,785	0,723	0,665	0,612	0,563	0,519	0,477	0,439	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	245.595,28	255.222,64	#####	231.601,00	220.623,14	261.739,76	244.997,09	229.325,39	214.656,17	200.925,28	16.911,10

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 2.364.721,97 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/11/2024	01/12/2024-30/11/2025	01/12/2025-30/11/2026	01/12/2026-30/11/2027	01/12/2027-30/11/2028 (λήξη μίσθωσης)	01/12/2028-30/11/2029	01/12/2029-30/11/2030	01/12/2030-30/11/2031	01/12/2031-30/11/2032	01/12/2032-30/11/2033	01/12/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	363.929,35	403.763,08	#####	417.607,71	424.707,04	431.927,06	439.269,82	446.737,41	454.331,94	462.055,59	39.159,21	477.899,01
NOI (Net Operating Income)	363.929,35	403.763,08	#####	417.607,71	424.707,04	431.927,06	439.269,82	446.737,41	454.331,94	462.055,59	39.159,21	477.899,01

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 8.384.193,14
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 8.258.430,24

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.602.468,55 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 5.967.190,52 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,89%
4.660,16 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: MEETING POINT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	MEETING POINT	24,00	208,00	104,00	120,18	240,35	-13,46%	
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00	104,00	104,00	120,18	120,18		
ΣΥΝΟΛΑ:			36,00	312,00			360,53		

1. Η επιφάνεια και η χρήση προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/12 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΙΣΦΛΗΞΗΣ (Discount Rate)
16/02/2023	30/11/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

Geoaxis Factor: 1.25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/11/2024	01/12/2024-30/11/2025	01/12/2025-30/11/2026	01/12/2026-30/11/2027	01/12/2027-30/11/2028 (ρήξη μίσθωσης)	01/12/2028-30/11/2029	01/12/2029-30/11/2030	01/12/2030-30/11/2031	01/12/2031-30/11/2032	01/12/2032-30/11/2033	01/12/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	3.432,00	3.875,04	4.010,67	4.151,04	4.296,33	4.706,75	4.786,77	4.868,14	4.950,90	5.035,07	426,72
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Experiences)	34,32	38,75	40,11	41,51	42,96	47,07	47,87	48,68	49,51	50,35	4,27
NOI (Net Operating Income)	3.397,68	3.836,29	3.970,56	4.109,53	4.253,36	4.659,69	4.738,90	4.819,46	4.901,39	4.984,72	422,45

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,927	0,853	0,785	0,723	0,665	0,612	0,563	0,519	0,477	0,439	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	3.148,87	3.272,31	3.117,20	2.969,45	2.828,70	2.852,20	2.669,76	2.498,98	2.339,13	2.189,50	184,28

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 28.070,39 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/11/2024	01/12/2024-30/11/2025	01/12/2025-30/11/2026	01/12/2026-30/11/2027	01/12/2027-30/11/2028 (ήδη μισθωσής)	01/12/2028-30/11/2029	01/12/2029-30/11/2030	01/12/2030-30/11/2031	01/12/2031-30/11/2032	01/12/2032-30/11/2033	01/12/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	3.965,78	4.399,85	4.474,64	4.550,71	4.628,08	4.706,75	4.786,77	4.868,14	4.950,90	5.035,07	426,72	5.207,71
ΝΟΙ (Net Operating Income)	3.965,78	4.399,85	4.474,64	4.550,71	4.628,08	4.706,75	4.786,77	4.868,14	4.950,90	5.035,07	426,72	5.207,71

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 91.363,40
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 89.992,95

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 39.256,46 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 67.326,85 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,56%
22.442,28 euro/θ.Σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. ΝΟΛΑ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: MEETING POINT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΟΧΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΟΧΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΟΧΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΟΧΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	MEETING POINT	12,00	124,80	124,80	120,18	120,18	3,85%
ΣΥΝΟΛΑ:			12,00	124,80			120,18	

1. Η επιφάνεια και η χρήση προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΧΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/12 (ΔΤΚ-1%)	ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μισθώσεως	ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ ορισμός μετά το τέλος της μισθώσεως	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΣΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/06/2023	30/11/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%).
 q = κίνδυνος λόγω υπερμισθώσεως (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/11/2024	01/12/2024-30/11/2025	01/12/2025-30/11/2026	01/12/2026-30/11/2027	01/12/2027-30/11/2028 (ήδη μισθώσεως)	01/12/2028-30/11/2029	01/12/2029-30/11/2030	01/12/2030-30/11/2031	01/12/2031-30/11/2032	01/12/2032-30/11/2033	01/12/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.372,80	1.550,02	1.604,27	1.660,42	1.718,53	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	142,24
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	13,73	15,50	16,04	16,60	17,19	15,69	15,96	16,23	16,50	16,78	1,42
NOI (Net Operating Income)	1.359,07	1.534,52	1.588,22	1.643,81	1.701,35	1.553,23	1.579,63	1.606,49	1.633,80	1.661,57	140,82
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΣΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΣΟΦΛΗΣΗΣ	0,927	0,853	0,785	0,723	0,665	0,612	0,563	0,519	0,477	0,439	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.259,55	1.308,92	1.246,88	1.187,78	1.131,48	950,73	889,92	832,99	779,71	729,83	61,43

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 10.379,23 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/11/2024	01/12/2024-30/11/2025	01/12/2025-30/11/2026	01/12/2026-30/11/2027	01/12/2027-30/11/2028 (ήδη μισθώσεως)	01/12/2028-30/11/2029	01/12/2029-30/11/2030	01/12/2030-30/11/2031	01/12/2031-30/11/2032	01/12/2032-30/11/2033	01/12/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.321,93	1.466,6157	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	142,24	1.735,90
NOI (Net Operating Income)	1.321,93	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	142,24	1.735,90

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.454,47
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.997,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.085,49 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 23.464,72 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,38%
 23.464,72 euro/θ.Σ

Σημειώσεις

Στον παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: COMPLETE INNOVATIONS

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/β.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/β.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	12,00	συμπεριλαμβάνεται στη μίσθωση		120,18	120,18	16,57%
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		379,94	13.914,36	36,62	31,10	11.816,34	
ΣΥΝΟΛΑ:			391,94	13.914,36			11.936,52	

- Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
- Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
- Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/β.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/09/2022	15/06/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100,00%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-15/06/2029 (λήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	111.314,88	172.816,35	178.864,92	185.125,20	191.604,58	156.996,00	158.483,73	161.177,95	163.917,98	166.704,58	91.833,39
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.113,15	1.728,16	1.788,65	1.851,25	1.916,05	1.569,96	1.584,84	1.611,78	1.639,18	1.667,05	918,33
NOI (Net Operating Income)	110.201,73	171.088,19	177.076,27	183.273,94	189.688,53	155.426,04	156.898,89	159.566,17	162.278,80	165.037,54	90.915,05

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,946	0,871	0,802	0,738	0,679	0,636	0,585	0,539	0,496	0,456	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	104.272,21	148.994,58	141.932,25	135.204,68	128.795,99	98.823,79	91.818,01	85.944,70	80.447,08	75.301,14	39.658,70

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.131.193,13 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-15/06/2029 (ρήξη μισθώσεως)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	95.492,16	145.673,29	148.149,73	150.668,28	153.229,64	123.369,01	158.483,73	161.177,95	163.917,98	166.704,58	91.833,39	172.420,72
NOI (Net Operating Income)	95.492,16	145.673,29	148.149,73	150.668,28	153.229,64	123.369,01	158.483,73	161.177,95	163.917,98	166.704,58	91.833,39	172.420,72

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.024.924,86
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.979.550,98

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.299.731,11 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.430.924,24 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,87%
6.202,29 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: NETCOMPANY-INTRASOFT S.A.

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3		Δ	
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 26 Θ.Σ.	NETCOMPANY	312,00	1.638,00	63,00	84,12	2.187,19	-4,17%
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00	207,00	4,50	4,00	184,00	
			33,51	150,80	4,50	4,00	134,04	
			26,28	118,26	4,50	4,00	105,12	
			15,89	71,51	4,50	4,00	63,56	
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 43 Θ.Σ.		516,00	2.709,00	63,00	84,12	3.617,27	
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 16 Θ.Σ.		192,00	1.008,00	63,00	84,12	1.345,96	
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 7 Θ.Σ.		84,00	441,00	63,00	84,12	588,86	
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		46,00	207,00	4,50	4,00	184,00	
			26,28	118,26	4,50	4,00	105,12	
			15,89	71,51	4,50	4,00	63,56	
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.		96,00	504,00	63,00	84,12	672,98	
ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10	32.042,18	27,50	31,80	3.406,14	
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.058,07			26,18	27.695,67	
Ζ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		692,43	39.615,40	27,50	28,75	19.908,86	
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	104,64	32,28			3.377,91		
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	643,49	29,05			18.690,81		
ΣΥΝΟΛΑ:			4.015,58	78.901,90			82.331,03	
ΣΥΝΟΛΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ:			2.605,73	71.657,58				

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον εφαρμόσαμε και μια επιπλέον απομείωση 10% λόγω συνολικής πολύ μεγάλης επιφάνειας όλων των γραφείων. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείων Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε εφαρμόσει και μια επιπλέον απομείωση 0,7 λόγω πολλών θ.σ.. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις αποθήκες προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΟΜΕΝΟΥ: 2ο ΕΤΟΣ 74.263,21€/ΜΗΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ + ΔΤΚ+1% & ΓΙΑ ΤΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΔΤΚ+1% ΚΑΘΕ 01/03. ΑΠΟ ΤΟ 3ο ΕΤΟΣ ΔΤΚ+1%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2023	29/02/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλιμα λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αναξιώσεως (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028 (ρήξη μίσθωσης)	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	157.803,80	1.012.325,01	1.047.756,39	1.084.427,86	1.122.382,84	1.074.854,20	1.093.126,72	1.111.709,87	1.130.608,94	1.149.829,29	974.480,33
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.578,04	10.123,25	10.477,56	10.844,28	11.223,83	10.748,54	10.931,27	11.117,10	11.306,09	11.498,29	9.744,80
NOI (Net Operating Income)	156.225,76	1.002.201,76	1.037.278,82	1.073.583,58	1.111.159,01	1.064.105,66	1.082.195,45	1.100.592,77	1.119.302,85	1.138.331,00	964.735,52
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,986	0,908	0,835	0,769	0,708	0,651	0,600	0,552	0,508	0,467	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	154.080,51	909.746,67	866.624,77	825.546,83	786.415,99	693.156,25	648.817,22	607.314,41	568.466,41	532.103,40	420.834,14

1.0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 7.013.106,59 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028 (λήξη μίσθωσης)	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	164.662,06	1.004.767,88	1.021.848,94	1.039.220,37	1.056.887,12	1.074.854,20	1.093.126,72	1.111.709,87	1.130.608,94	1.149.829,29	974.480,33	1.189.255,79
NOI (Net Operating Income)	164.662,06	1.004.767,88	1.021.848,94	1.039.220,37	1.056.887,12	1.074.854,20	1.093.126,72	1.111.709,87	1.130.608,94	1.149.829,29	974.480,33	1.189.255,79

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 20.864.136,66
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 20.551.174,61

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 8.964.773,94 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 15.977.880,53 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,93%
 3.978,97 euro/τη

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: NETCOMPANY-INTRASOFT S.A.

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/β.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/β.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Γ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	NETCOMPANY	978,35	59.879,88	27,50	25,48	24.931,50	8,25%
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10			30,41	3.257,32	
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.092,00			24,84	27.125,32	
ΣΥΝΟΛΑ:			2.177,45	59.879,88			55.314,15	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο [+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο] και επιφάνεια [1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια]. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Επιπλέον εφαρμόσαμε και μια επιπλέον απομείωση 10% λόγω συνολικής πολύ μεγάλης επιφάνειας όλων των γραφείων

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ. 2ο ΕΤΟΣ 62.057,33€/ΜΗΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ + ΔΤΚ+1%. ΑΠΟ 3ο ΕΤΟΣ ΔΤΚ+1%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/05/2023	29/02/2028	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028 (ρήξη μίσθωσης)	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	119.759,76	770.752,04	797.728,36	825.648,85	854.546,56	722.141,38	734.417,78	746.902,89	759.600,23	772.513,44	654.705,14
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΕ (Other Expenses)	1.197,60	7.707,52	7.977,28	8.256,49	8.545,47	7.221,41	7.344,18	7.469,03	7.596,00	7.725,13	6.547,05
ΝΟΙ (Net Operating Income)	118.562,16	763.044,52	789.751,08	817.392,36	846.001,10	714.919,97	727.073,61	739.433,86	752.004,23	764.788,30	648.158,09
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,986	0,908	0,835	0,769	0,708	0,651	0,600	0,552	0,508	0,467	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	116.934,09	692.652,16	659.820,51	628.545,08	598.752,10	465.697,40	435.908,20	408.024,52	381.924,47	357.493,96	282.737,65

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 5.028.490,13 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028 (<i>ρήξη μίσθωσης</i>)	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	110.628,29	675.053,85	686.529,77	698.200,77	710.070,19	722.141,38	734.417,78	746.902,89	759.600,23	772.513,44	654.705,14	799.002,15
ΝΟΙ (Net Operating Income)	110.628,29	675.053,85	686.529,77	698.200,77	710.070,19	722.141,38	734.417,78	746.902,89	759.600,23	772.513,44	654.705,14	799.002,15

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 14.017.581,61
Έξοδα Πρώθων: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.807.317,89

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 6.022.988,27 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 11.051.478,40 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,50%
5,075,42 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: MITSULIFT

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρο/τμ/ μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)			
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	MITSULIFT	56,74	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		4,00	226,96	-33,73%
	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00			120,18	480,70	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		213,55	5.014,13	23,48	32,11	6.858,15	
ΣΥΝΟΛΑ:			318,29	5.014,13			7.565,81	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (ευρο/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/11 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/11/2019	31/10/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/10/2024	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-31/10/2029	01/11/2029-31/10/2030	01/11/2030-31/10/2031	01/11/2031-31/10/2032	01/11/2032-31/10/2033	01/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	50.141,30	62.275,49	64.455,14	95.499,16	97.122,65	98.773,73	100.452,88	102.160,58	103.897,31	105.663,57	17.909,97
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	501,41	622,75	644,55	954,99	971,23	987,74	1.004,53	1.021,61	1.038,97	1.056,64	179,10

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	49.639,89	61.652,74	63.810,59	94.544,17	96.151,42	97.785,99	99.448,36	101.138,98	102.858,34	104.606,93	17.730,87
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣ ΗΣ	0,933	0,859	0,791	0,728	0,670	0,616	0,567	0,522	0,481	0,442	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	46.324,00	52.953,89	50.443,88	68.789,28	64.389,05	60.270,28	56.414,98	52.806,29	49.428,44	46.266,66	7.734,51

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 555.821,26 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 31/10/2024	01/11/2024- 31/10/2025	01/11/2025- 31/10/2026 (Αύξηση μισθώσεως)	01/11/2026- 31/10/2027	01/11/2027- 31/10/2028	01/11/2028- 31/10/2029	01/11/2029- 31/10/2030	01/11/2030- 31/10/2031	01/11/2031- 31/10/2032	01/11/2032- 31/10/2033	01/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	75.658,10	92.333,15	93.902,81	95.499,16	97.122,65	98.773,73	100.452,88	102.160,58	103.897,31	105.663,57	17.909,97	109.286,67
NOI (Net Operating Income)	75.658,10	92.333,15	93.902,81	95.499,16	97.122,65	98.773,73	100.452,88	102.160,58	103.897,31	105.663,57	17.909,97	109.286,67

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.917.309,93
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.888.550,28

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 823.817,94 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.379.639,20 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,36%
4.334,54 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ZENITH

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.	ZENITH	96,00	800,00	100,00	120,18	961,40	-25,46%	
	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00	300,00	100,00	120,18	360,53		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		110,95	443,80	4,00	4,00	443,80		
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		179,15	4.478,75	25,00	34,17	6.121,00		
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		667,35	14.454,93	21,66	29,35	19.585,61		
ΣΥΝΟΛΑ:			1.089,45	20.477,48			27.472,34		

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενόικιου μονάδος του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1.5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κατάστημα προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς για μισθώσεις καταστημάτων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ'αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/02 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/02/2020	31/01/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%),
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/01/2024	01/02/2024-31/01/2025	01/02/2025-31/01/2026	01/02/2026-31/01/2027	01/02/2027-31/01/2028	01/02/2028-31/01/2029 (ρήξη μισθώσεων)	01/02/2029-31/01/2030	01/02/2030-31/01/2031	01/02/2031-31/01/2032	01/02/2032-31/01/2033	01/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	20.477,48	254.330,30	263.231,86	272.444,98	281.980,55	291.849,87	364.756,15	370.957,00	377.263,27	383.676,75	357.682,65
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	204,77	2.543,30	2.632,32	2.724,45	2.819,81	2.918,50	3.647,56	3.709,57	3.772,63	3.836,77	3.576,83
NOI (Net Operating Income)	20.272,71	251.787,00	260.599,54	269.720,53	279.160,75	288.931,37	361.108,59	367.247,43	373.490,64	379.839,98	354.105,82
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,993	0,914	0,841	0,774	0,713	0,656	0,604	0,556	0,511	0,471	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	20.133,03	230.144,76	219.235,92	208.844,16	198.944,96	189.514,99	218.000,23	204.055,44	191.002,65	178.784,81	154.467,02

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 2.013.127,98 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/01/2024	01/02/2024-31/01/2025	01/02/2025-31/01/2026	01/02/2026-31/01/2027	01/02/2027-31/01/2028	01/02/2028-31/01/2029 (πλήξη μισθώσεως)	01/02/2029-31/01/2030	01/02/2030-31/01/2031	01/02/2031-31/01/2032	01/02/2032-31/01/2033	01/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	27.472,34	335.272,44	340.972,07	346.768,60	352.663,66	358.658,95	364.756,15	370.957,00	377.263,27	383.676,75	357.682,65	396.832,64
NOI (Net Operating Income)	27.472,34	335.272,44	340.972,07	346.768,60	352.663,66	358.658,95	364.756,15	370.957,00	377.263,27	383.676,75	357.682,65	396.832,64

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 6.961.976,15
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 6.857.546,51

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.991.379,10 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 5.004.507,08 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,91%
4.593,61 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής : ΚΟΥΚΟΥΦΛΗΣ - ALTER LIFE

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 41 Θ.Σ.	492,00
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 72 Θ.Σ.	864,00
	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ	126,25
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	1.386,44
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	55,10
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	275,80
ΣΥΝΟΛΟ		3.199,59

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (1ο μισθωτικό έτος)	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (12ο μισθωτικό έτος)	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ BASE RENT (ΔΤΚ+1%) κάθε 01-01 από το 5ο έτος και μετά	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ΑΡΥ)	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ Base Rent (Discount Rate)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ Excess (Discount Rate)	Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου: ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%), i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%) q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%), G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%), D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%). Geoaxis Factor: 1,25%
1/1/2021	31/12/2032	3,50%	98,00%	6,20%	5,70%	8,65%	11,65%	

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (euro/έτος)

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2026 - 31/12/2026	01/01/2027 - 31/12/2027	01/01/2028 - 31/12/2028	01/01/2029 - 31/12/2029	01/01/2030 - 31/12/2030	01/01/2031 - 31/12/2031	01/01/2032 - 31/12/2032	01/01/2033 - 31/12/2033
Euro / έτος	1.667.667,27	1.726.035,63	1.786.446,87	1.848.972,51	1.913.686,55	1.980.665,58	2.049.988,88	2.121.738,49	2.195.999,34	2.272.859,31
Δ(%)			3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ (euro/έτος)

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2026 - 31/12/2026	01/01/2027 - 31/12/2027	01/01/2028 - 31/12/2028	01/01/2029 - 31/12/2029	01/01/2030 - 31/12/2030	01/01/2031 - 31/12/2031	01/01/2032 - 31/12/2032	01/01/2033 - 31/12/2033
Euro / έτος	250.150,09	258.905,34	267.967,03	277.345,88	287.052,98	297.099,84	307.498,33	318.260,77	329.399,90	340.928,90

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2026 - 31/12/2026	01/01/2027 - 31/12/2027	01/01/2028 - 31/12/2028	01/01/2029 - 31/12/2029	01/01/2030 - 31/12/2030	01/01/2031 - 31/12/2031	01/01/2032 - 31/12/2032	01/01/2033 - 31/12/2033
GPI - Base (Gross Potential Income)	162.120,00	167.794,20	173.667,00	179.745,34	186.036,43	192.547,70	199.286,87	206.261,91	213.481,08	220.952,92
GPI - Excess (Gross Potential Income)	88.030,09	91.111,14	94.300,03	97.600,54	101.016,55	104.552,13	108.211,46	111.998,86	115.918,82	119.975,98

VL (Vacancy Loss)	5.003,00	5.178,11	5.359,34	5.546,92	5.741,06	5.942,00	6.149,97	6.365,22	6.588,00	6.818,58
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	2.501,50	2.589,05	2.679,67	2.773,46	2.870,53	2.971,00	3.074,98	3.182,61	3.294,00	3.409,29

1% on total passing rent

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2026 - 31/12/2026	01/01/2027 - 31/12/2027	01/01/2028 - 31/12/2028	01/01/2029 - 31/12/2029	01/01/2030 - 31/12/2030	01/01/2031 - 31/12/2031	01/01/2032 - 31/12/2032	01/01/2033 - 31/12/2033
NOI Base Rent (Net Operating Income)	154.615,50	160.027,04	165.627,99	171.424,97	177.424,84	183.634,71	190.061,92	196.714,09	203.599,08	210.725,05
NOI Excess Rent (Net Operating Income)	88.030,09	91.111,14	94.300,03	97.600,54	101.016,55	104.552,13	108.211,46	111.998,86	115.918,82	119.975,98
DISCOUNT RATE	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
BASE RENT	12,00	24,00	36,00	48,00	60,00	72,00	84,00	96,00	108,00	120,00
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ BASE RENT	0,920	0,847	0,780	0,718	0,660	0,608	0,559	0,515	0,474	0,436
DISCOUNT RATE EXCESS RENT	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ EXCESS RENT	0,896	0,802	0,718	0,644	0,576	0,516	0,462	0,414	0,371	0,332

ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	221.151	208.650	196.889	185.823	175.407	165.602	156.371	147.679	139.492	131.779
---------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.728.842 (A)

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 3.696.931

ΕΞΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 3.641.477

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.588.474 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.317.316,77 (A)+(B)

euro/τμ: 1.037

Σημειώσεις

Το ετήσιο καταβλητέο μίσθωμα υπολογίζεται σε ποσοστό επί του κύκλου εργασιών ως εξής: 15% - από το 4ο έτος και μέχρι τέλος.

Σε κάθε περίπτωση το καταβλητέο ετησίως μίσθωμα δεν θα μπορεί να είναι κατώτερο ενός Ελάχιστου Εγγυημένου (base rent) το οποίο ορίστηκε στο ποσό των 13.510euro/μήνα για το 4ο μισθωτικό έτος (2024). Από την έναρξη του 5ου μισθωτικού έτους (2025) και μέχρι το τέλος της μίσθωσης αναπροσαρμόζεται ανά έτος αυτομάτως κατά ποσοστό ίσο με ολόκληρο το θετικό ποσοστό μεταβολής του ΔTK+1%.

Οι προβλέψεις για τον κύκλο εργασιών προκύπτουν με βάση την ενημέρωση που είχαμε για μέχρι τον 11-2023.

Η υπολειμματική αξία υπολογίζεται ένα έτος μετά την λήξη της περιόδου μελέτης και λαμβάνει υπόψη μόνο την εξέλιξη 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).

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	120,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		120,18	1.201,75	-15,99%	
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.		120,00			120,18	1.201,75		
	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		30,86	181,84	5,89	4,00	123,44		
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		120,18	240,35		
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		964,13	24.798,63	25,72	27,97	26.968,21		
ΣΥΝΟΛΑ:			1.258,99	24.980,47			29.735,50		

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 16/06 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
16/6/2020	15/6/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/06/2024	16/06/2024-15/06/2025	16/06/2025-15/06/2026	16/06/2026-15/06/2027	16/06/2027-15/06/2028	16/06/2028-15/06/2029 (ρήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	137.392,57	310.257,39	321.116,40	332.355,48	343.987,92	356.027,50	394.804,60	401.516,28	408.342,05	415.283,87	228.769,50
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	1.373,93	3.102,57	3.211,16	3.323,55	3.439,88	3.560,27	3.948,05	4.015,16	4.083,42	4.152,84	2.287,70	1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα
NOI (Net Operating Income)	136.018,64	307.154,82	317.905,24	329.031,92	340.548,04	352.467,22	390.856,55	397.501,11	404.258,63	411.131,03	226.481,81	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,963	0,886	0,816	0,751	0,691	0,636	0,585	0,539	0,496	0,456	0,436	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	130.943,76	272.153,53	259.253,48	246.964,89	235.258,78	224.107,53	228.731,19	214.099,97	200.404,67	187.585,41	98.795,24	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 2.298.298,44 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/06/2024	16/06/2024-15/06/2025	16/06/2025-15/06/2026	16/06/2026-15/06/2027	16/06/2027-15/06/2028	16/06/2028-15/06/2029 (λήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	163.545,25	362.892,04	369.061,20	375.335,24	381.715,94	388.205,11	394.804,60	401.516,28	408.342,05	415.283,87	228.769,50	429.523,54
NOI (Net Operating Income)	163.545,25	362.892,04	369.061,20	375.335,24	381.715,94	388.205,11	394.804,60	401.516,28	408.342,05	415.283,87	228.769,50	429.523,54

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 7.535.500,64
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 7.422.468,13

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.237.807,58 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 5.536.106,02 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,41%
4.397 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ

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

Χρήσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

	1	2	3	
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	188,56
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)
				94,28
				ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)
				120,18
				ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)
				240,35
				Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				-21.55%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 16/06 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/8/2020	15/6/2029	1.70%	3.50%	100.00%	100%	6.20%	5.70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής αποξένωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/06/2024	16/06/2024-15/06/2025	16/06/2025-15/06/2026	16/06/2026-15/06/2027	16/06/2027-15/06/2028	16/06/2028-15/06/2029 (λήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.037,10	2.341,95	2.423,92	2.508,76	2.596,57	2.687,45	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	10,37	23,42	24,24	25,09	25,97	26,87	31,91	32,45	33,01	33,57	18,49
NOI (Net Operating Income)	1.026,73	2.318,53	2.399,68	2.483,67	2.570,60	2.660,57	3.159,27	3.212,97	3.267,59	3.323,14	1.830,64

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,963	0,886	0,816	0,751	0,691	0,636	0,585	0,539	0,496	0,456	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	988,42	2.054,33	1.956,95	1.864,19	1.775,83	1.691,66	1.848,82	1.730,56	1.619,86	1.516,24	798,56

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 17.845,41 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/06/2024	16/06/2024-15/06/2025	16/06/2025-15/06/2026	16/06/2026-15/06/2027	16/06/2027-15/06/2028	16/06/2028-15/06/2029 <i>(Αόξη μίσθωσης)</i>	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.321,93	2.933,23	2.983,10	3.033,81	3.085,38	3.137,84	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13	3.471,81
NOI (Net Operating Income)	1.321,93	2.933,23	2.983,10	3.033,81	3.085,38	3.137,84	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13	3.471,81

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 60.908,93
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 59.995,30

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 26.170,98 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 44.016,39 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,14%
44.016 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρο/θ.α./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρο/θ.α./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	234,16	117,08	120,18	240,35	-2,57%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 16/06 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/12/2021	15/6/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis

factor όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/06/2024	16/06/2024-15/06/2025	16/06/2025-15/06/2026	16/06/2026-15/06/2027	16/06/2027-15/06/2028	16/06/2028-15/06/2029 (ρήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.287,89	2.908,30	3.010,09	3.115,44	3.224,48	3.337,34	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	12,88	29,08	30,10	31,15	32,24	33,37	31,91	32,45	33,01	33,57	18,49
NOI (Net Operating Income)	1.275,01	2.879,21	2.979,99	3.084,29	3.192,24	3.303,96	3.159,27	3.212,97	3.267,59	3.323,14	1.830,64

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,963	0,886	0,816	0,751	0,691	0,636	0,585	0,539	0,496	0,456	0,436	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	1.227,44	2.551,12	2.430,20	2.315,00	2.205,27	2.100,74	1.848,82	1.730,56	1.619,86	1.516,24	798,56	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 20.343,81 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/06/2024	16/06/2024-15/06/2025	16/06/2025-15/06/2026	16/06/2026-15/06/2027	16/06/2027-15/06/2028	16/06/2028-15/06/2029 (ήδη μισθωσής)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.321,93	2.933,23	2.983,10	3.033,81	3.085,38	3.137,84	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13	3.471,81
ΝΟΙ (Net Operating Income)	1.321,93	2.933,23	2.983,10	3.033,81	3.085,38	3.137,84	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13	3.471,81

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 60.908,93
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 59.995,30

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 26.170,98 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 46.514,78 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,04%
 46.515 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ψμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	24,00	248,88	124,44	120,18	240,35	3,55%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
7/10/2022	15/6/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),

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

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

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

D: συντελεστής αποξίωσης (0,50%).

Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-15/06/2029 (ρήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.991,04	3.091,09	3.199,28	3.311,25	3.427,15	2.808,12	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	19,91	30,91	31,99	33,11	34,27	28,08	31,91	32,45	33,01	33,57	18,49
NOI (Net Operating Income)	1.971,13	3.060,18	3.167,28	3.278,14	3.392,87	2.780,04	3.159,27	3.212,97	3.267,59	3.323,14	1.830,64

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,946	0,871	0,802	0,738	0,679	0,636	0,585	0,539	0,496	0,456	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	1.865,07	2.665,00	2.538,68	2.418,35	2.303,72	1.767,62	1.848,82	1.730,56	1.619,86	1.516,24	798,56

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 21.072,46 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-15/06/2029 (αύξηση μισθώσεως)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.922,80	2.933,23	2.983,10	3.033,81	3.085,38	2.484,12	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13	3.471,81
NOI (Net Operating Income)	1.922,80	2.933,23	2.983,10	3.033,81	3.085,38	2.484,12	3.191,18	3.245,43	3.300,60	3.356,71	1.849,13	3.471,81

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 60.908,93
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 59.995,30

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 26.170,98 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 47.243,43 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,32%
 23.622 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ	32,97	συμπεριλαμβάνεται στη μίσθωση		4,00	131,88	-50,63%
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00	124,44	124,44	120,18	120,18	
ΣΥΝΟΛΑ:			44,97	124,44			252,06	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔTK+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
8/11/2022	15/6/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),

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

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

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

D: συντελεστής αναζήτων (0,50%).

Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-15/06/2029 (ρήξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	995,52	1.545,54	1.599,64	1.655,63	1.713,57	1.404,06	3.346,59	3.403,48	3.461,34	3.520,18	1.939,18
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	9,96	15,46	16,00	16,56	17,14	14,04	33,47	34,03	34,61	35,20	19,39

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	985,56	1.530,09	1.583,64	1.639,07	1.696,44	1.390,02	3.313,12	3.369,45	3.426,73	3.484,98	1.919,79
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,946	0,871	0,802	0,738	0,679	0,636	0,585	0,539	0,496	0,456	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	932,54	1.332,50	1.269,34	1.209,17	1.151,86	883,81	1.938,86	1.814,83	1.698,74	1.590,08	837,44

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 14.659,17 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-15/06/2029 (Αόξη μίσθωσης)	16/06/2029-15/06/2030	16/06/2030-15/06/2031	16/06/2031-15/06/2032	16/06/2032-15/06/2033	16/06/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	2.016,44	3.076,08	3.128,37	3.181,55	3.235,64	2.605,10	3.346,59	3.403,48	3.461,34	3.520,18	1.939,18	3.640,89
NOI (Net Operating Income)	2.016,44	3.076,08	3.128,37	3.181,55	3.235,64	2.605,10	3.346,59	3.403,48	3.461,34	3.520,18	1.939,18	3.640,89

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 63.875,19
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 62.917,06

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 27.445,50 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 42.104,67 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 3,55%

936 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΧΟΙΔΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/β.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/β.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΧΟΙΔΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ	12,00	107,95	107,95	120,18	120,18	120,18	-10,17%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 30/09 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΙΘΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
30/9/2020	29/9/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%),
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G = ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/09/2024	30/09/2024-29/09/2025	30/09/2025-29/09/2026 (ρήξη μίσθωσης)	30/09/2026-29/09/2027	30/09/2027-29/09/2028	30/09/2028-29/09/2029	30/09/2029-29/09/2030	30/09/2030-29/09/2031	30/09/2031-29/09/2032	30/09/2032-29/09/2033	30/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	968,31	1.340,74	1.387,66	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	430,99
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	9,68	13,41	13,88	15,17	15,43	15,69	15,96	16,23	16,50	16,78	4,31
NOI (Net Operating Income)	958,63	1.327,33	1.373,79	1.501,74	1.527,26	1.553,23	1.579,63	1.606,49	1.633,80	1.661,57	426,68

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣΗΣ	0,940	0,865	0,796	0,733	0,674	0,621	0,571	0,526	0,484	0,445	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	900,99	1.148,20	1.093,78	1.100,45	1.030,06	964,17	902,50	844,77	790,73	740,15	186,12

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 9.701,92 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/09/2024	30/09/2024-29/09/2025	30/09/2025-29/09/2026 <i>(Rήξη μίσθωσης)</i>	30/09/2026-29/09/2027	30/09/2027-29/09/2028	30/09/2028-29/09/2029	30/09/2029-29/09/2030	30/09/2030-29/09/2031	30/09/2031-29/09/2032	30/09/2032-29/09/2033	30/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.077,97	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	430,99	1.735,90
NOI (Net Operating Income)	1.077,97	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	430,99	1.735,90

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.454,47
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.997,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.085,49 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 22.787,40 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,68%
22.787 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: **ΤΟΥΜΠΑΝΟΥ**

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	1	2	3	Δ	
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)	
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 θ.Σ.	ΤΟΥΜΠΑΝΟΥ	12,00	108,00	108,00	120,18	120,18	-10,13%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 23/02 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
23/2/2022	22/2/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-22/02/2024	23/02/2024-22/02/2025 (λήξη μίσθωσης)	23/02/2025-22/02/2026	23/02/2026-22/02/2027	23/02/2027-22/02/2028	23/02/2028-22/02/2029	23/02/2029-22/02/2030	23/02/2030-22/02/2031	23/02/2031-22/02/2032	23/02/2032-22/02/2033	23/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	194,40	1.341,36	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.450,85
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1,94	13,41	14,92	15,17	15,43	15,69	15,96	16,23	16,50	16,78	14,51
NOI (Net Operating Income)	192,46	1.327,95	1.476,63	1.501,74	1.527,26	1.553,23	1.579,63	1.606,49	1.633,80	1.661,57	1.436,35

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,988	0,909	0,837	0,770	0,709	0,652	0,600	0,553	0,509	0,468	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	190,08	1.207,11	1.235,40	1.156,38	1.082,41	1.013,17	948,36	887,70	830,91	777,76	626,56

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 9.955,84 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-22/02/2024	23/02/2024-22/02/2025 (Αύξη μίσθωσης)	23/02/2025-22/02/2026	23/02/2026-22/02/2027	23/02/2027-22/02/2028	23/02/2028-22/02/2029	23/02/2029-22/02/2030	23/02/2030-22/02/2031	23/02/2031-22/02/2032	23/02/2032-22/02/2033	23/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	216,32	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.450,85	1.735,90
NOI (Net Operating Income)	216,32	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.450,85	1.735,90

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.454,47
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.997,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.085,49 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 23.041,32 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,62%
23.041 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ANIXE

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ANIXE	12,00	120,00	120,00	120,18	120,18	-0,15%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
1/3/2023	28/2/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%),
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αποξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-28/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	240,00	1.490,40	1.542,56	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.422,41
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	2,40	14,90	15,43	15,17	15,43	15,69	15,96	16,23	16,50	16,78	14,22

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	237,60	1.475,50	1.527,14	1.501,74	1.527,26	1.553,23	1.579,63	1.606,49	1.633,80	1.661,57	1.408,18
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗ ΣΗΣ	0,986	0,908	0,835	0,769	0,708	0,651	0,600	0,552	0,508	0,467	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	234,34	1.339,38	1.275,89	1.154,78	1.080,91	1.011,77	947,05	886,47	829,77	776,69	614,27

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 10.151,32 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 29/02/2024	01/03/2024- 28/02/2025	01/03/2025- 28/02/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/03/2026- 28/02/2027	01/03/2027- 29/02/2028	01/03/2028- 28/02/2029	01/03/2029- 28/02/2030	01/03/2030- 28/02/2031	01/03/2031- 28/02/2032	01/03/2032- 28/02/2033	01/03/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	240,35	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.422,41	1.735,90
NOI (Net Operating Income)	240,35	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.422,41	1.735,90

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.454,47
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.997,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.085,49 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 23.236,81 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,20%
23.237 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη θέση στάθμευσης.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: BOOKING

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.	BOOKING	24,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		120,18	240,35	-21,07%	
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		609,47	15.151,52	24,86	31,10	18.954,97		
ΣΥΝΟΛΑ:			633,47	15.151,52			19.195,32		

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (ευρο/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/05 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/05/2020	30/04/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αναξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	60.606,08	188.181,88	194.768,24	242.292,21	246.411,17	250.600,16	254.860,37	259.192,99	263.599,27	268.080,46	181.758,55
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	606,06	1.881,82	1.947,68	2.422,92	2.464,11	2.506,00	2.548,60	2.591,93	2.635,99	2.680,80	1.817,59
NOI (Net Operating Income)	60.000,02	186.300,06	192.820,56	239.869,29	243.947,06	248.094,16	252.311,76	256.601,06	260.963,28	265.399,66	179.940,97

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,973	0,895	0,824	0,758	0,698	0,642	0,591	0,544	0,501	0,461	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	58.363,52	166.791,28	158.885,39	181.917,94	170.281,22	159.388,87	149.193,26	139.649,84	130.716,87	122.355,32	78.493,33

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 1.516.036,85 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	76.781,28	234.259,68	238.242,09	242.292,21	246.411,17	250.600,16	254.860,37	259.192,99	263.599,27	268.080,46	181.758,55	277.272,67
NOI (Net Operating Income)	76.781,28	234.259,68	238.242,09	242.292,21	246.411,17	250.600,16	254.860,37	259.192,99	263.599,27	268.080,46	181.758,55	277.272,67

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.864.432,86
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.791.466,37

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.090.119,60 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.606.156,45 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,04%
 5.692,70 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: BOOKING

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

	1	2	3					
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	BOOKING	34,13	199,51	5,85	4,00	136,52	46,14%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΣΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ Υ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/05 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/09/2020	30/04/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	9,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όνου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (1,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΣΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026 (ρήξη μίσθωσης)	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	798,04	2.477,91	2.564,64	1.723,22	1.752,51	1.782,31	1.812,61	1.843,42	1.874,76	1.906,63	1.292,69
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	7,98	24,78	25,65	17,23	17,53	17,82	18,13	18,43	18,75	19,07	12,93
NOI (Net Operating Income)	790,06	2.453,14	2.538,99	1.705,99	1.734,99	1.764,48	1.794,48	1.824,99	1.856,01	1.887,56	1.279,77

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,970	0,884	0,807	0,736	0,671	0,612	0,558	0,509	0,464	0,423	0,398
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	766,17	2.169,58	2.047,90	1.254,91	1.163,93	1.079,54	1.001,27	928,67	861,34	798,89	509,38

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 12.581,58 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026 (Αόξη μίσθωσης)	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	546,08	1.666,09	1.694,41	1.723,22	1.752,51	1.782,31	1.812,61	1.843,42	1.874,76	1.906,63	1.292,69	1.972,00
NOI (Net Operating Income)	546,08	1.666,09	1.694,41	1.723,22	1.752,51	1.782,31	1.812,61	1.843,42	1.874,76	1.906,63	1.292,69	1.972,00

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 34.596,58
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 34.077,63

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.563,85 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 26.145,44 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 9,16%
766,05 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: PALA

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	PALA	212,96	5.813,34	27,30	27,15	5.781,59	0,55%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κατάστημα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (ZENITH) ισογείου καταστήματος Βόρειας πτέρυγας επιφάνειας 179,15τμ. με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια).

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,49τμ.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/07 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/07/2020	14/07/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/07/2024	15/07/2024-14/07/2025	15/07/2025-14/07/2026	15/07/2026-14/07/2027	15/07/2027-14/07/2028	15/07/2028-14/07/2029 (ρήξη μίσθωσης)	15/07/2029-14/07/2030	15/07/2030-14/07/2031	15/07/2031-14/07/2032	15/07/2032-14/07/2033	15/07/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	37.786,71	72.201,68	74.728,74	77.344,25	80.051,30	82.853,09	76.763,36	78.068,33	79.395,50	80.745,22	37.637,37
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	377,87	722,02	747,29	773,44	800,51	828,53	767,63	780,68	793,95	807,45	376,37
NOI (Net Operating Income)	37.408,84	71.479,67	73.981,45	76.570,81	79.250,78	82.024,56	75.995,72	77.287,65	78.601,54	79.937,77	37.260,99
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,956	0,880	0,810	0,745	0,686	0,631	0,581	0,535	0,492	0,453	0,436

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΑΞΙΑ NOI	35.765,00	62.897,98	59.916,62	57.076,58	54.371,15	51.793,96	44.166,67	41.341,47	38.696,98	36.221,66	16.253,88
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 498.501,95 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/07/2024	15/07/2024-14/07/2025	15/07/2025-14/07/2026	15/07/2026-14/07/2027	15/07/2027-14/07/2028	15/07/2028-14/07/2029 (Πήξη μίσθωσης)	15/07/2029-14/07/2030	15/07/2030-14/07/2031	15/07/2031-14/07/2032	15/07/2032-14/07/2033	15/07/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	37.580,31	70.558,48	71.757,97	72.977,86	74.218,48	75.480,19	76.763,36	78.068,33	79.395,50	80.745,22	37.637,37	83.513,89
NOI (Net Operating Income)	37.580,31	70.558,48	71.757,97	72.977,86	74.218,48	75.480,19	76.763,36	78.068,33	79.395,50	80.745,22	37.637,37	83.513,89

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.465.156,02
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.443.178,68

ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 629.539,23 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.128.041,18 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,18%
 5.296,96 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: PALA

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	PALA	12,00	118,59	118,59	120,18	120,18	-1,32%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΔΥΣΗΞΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/07 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/09/2020	14/07/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής ασφάλισης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/07/2024	15/07/2024-14/07/2025	15/07/2025-14/07/2026	15/07/2026-14/07/2027	15/07/2027-14/07/2028	15/07/2028-14/07/2029 (ρήξη μίσθωσης)	15/07/2029-14/07/2030	15/07/2030-14/07/2031	15/07/2031-14/07/2032	15/07/2032-14/07/2033	15/07/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	770,84	1.472,89	1.524,44	1.577,79	1.633,02	1.690,17	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	782,32
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	7,71	14,73	15,24	15,78	16,33	16,90	15,96	16,23	16,50	16,78	7,82
NOI (Net Operating Income)	763,13	1.458,16	1.509,19	1.562,02	1.616,69	1.673,27	1.579,63	1.606,49	1.633,80	1.661,57	774,50
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,956	0,880	0,810	0,745	0,686	0,631	0,581	0,535	0,492	0,453	0,436

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	729,59	1.283,10	1.222,28	1.164,34	1.109,15	1.056,58	918,04	859,32	804,35	752,90	337,85
------------------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	--------	--------	--------	--------	--------

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 10.237,49 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/07/2024	15/07/2024-14/07/2025	15/07/2025-14/07/2026	15/07/2026-14/07/2027	15/07/2027-14/07/2028	15/07/2028-14/07/2029 (ρήξη μισθώσεως)	15/07/2029-14/07/2030	15/07/2030-14/07/2031	15/07/2031-14/07/2032	15/07/2032-14/07/2033	15/07/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	781,14	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	782,32	1.735,90
NOI (Net Operating Income)	781,14	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	782,32	1.735,90

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.454,47
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.997,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.085,49 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 23.322,98 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6.10%
 23.322,98 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. ΝΟΒΑΛ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: FREE NOW

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΑ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)			
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	FREE NOW	12,00	287,09	143,55	120,18	120,18	-31,53%
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00			120,18	120,18	
Δ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		481,26	10.395,22	21,60	31,92	15.361,44	
ΣΥΝΟΛΑ:			493,26	10.682,31			15.601,79	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/02 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/02/2020	14/02/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όνου.
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G, ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D, συντελεστής απόπτωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1.25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/02/2024	15/02/2024-14/02/2025	15/02/2025-14/02/2026	15/02/2026-14/02/2027	15/02/2027-14/02/2028	15/02/2028-14/02/2029 (λήξη μίσθωσης)	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	16.023,47	132.674,29	137.317,89	142.124,02	147.098,36	152.246,80	207.148,33	210.669,85	214.251,23	217.893,51	193.897,98
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expences)	160,23	1.326,74	1.373,18	1.421,24	1.470,98	1.522,47	2.071,48	2.106,70	2.142,51	2.178,94	1.938,98
NOI (Net Operating Income)	15.863,23	131.347,55	135.944,71	140.702,78	145.627,37	150.724,33	205.076,84	208.563,15	212.108,72	215.714,57	191.959,00

1.0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,990	0,911	0,838	0,772	0,710	0,654	0,602	0,554	0,510	0,469	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	15.699,58	119.643,34	113.972,25	108.569,98	103.423,77	98.521,50	123.377,09	115.485,04	108.097,83	101.183,15	83.735,80

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.091.709,33 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/02/2024	15/02/2024-14/02/2025	15/02/2025-14/02/2026	15/02/2026-14/02/2027	15/02/2027-14/02/2028	15/02/2028-14/02/2029 (ρήξη μίσθωσης)	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	23.402,69	190.404,26	193.641,13	196.933,03	200.280,89	203.685,67	207.148,33	210.669,85	214.251,23	217.893,51	193.897,98	225.364,86
NOI (Net Operating Income)	23.402,69	190.404,26	193.641,13	196.933,03	200.280,89	203.685,67	207.148,33	210.669,85	214.251,23	217.893,51	193.897,98	225.364,86

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.953.769,40
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.894.462,86

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.698.831,32 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.790.540,65 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,59%
5.798,41 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: FREE NOW

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

	1	2	3					
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	FREE NOW	30,86	162,09	5,25	4,00	123,44	31,31%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/02 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
17/06/2021	14/02/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	9,40%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6.2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,75%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/02/2024	15/02/2024-14/02/2025	15/02/2025-14/02/2026	15/02/2026-14/02/2027	15/02/2027-14/02/2028	15/02/2028-14/02/2029 (ρήξη μισθώσεως)	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	243,14	2.013,16	2.083,62	2.156,54	2.232,02	2.310,14	1.638,94	1.666,80	1.695,14	1.723,95	1.534,10
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	2,43	20,13	20,84	21,57	22,32	23,10	16,39	16,67	16,95	17,24	15,34
NOI (Net Operating Income)	240,70	1.993,03	2.062,78	2.134,98	2.209,70	2.287,04	1.622,55	1.650,13	1.678,19	1.706,71	1.518,76

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,989	0,904	0,826	0,755	0,690	0,631	0,577	0,527	0,482	0,441	0,407
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	238,02	1.801,43	1.704,28	1.612,37	1.525,41	1.443,15	935,87	870,00	808,77	751,84	618,47

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 12.309,62 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/02/2024	15/02/2024-14/02/2025	15/02/2025-14/02/2026	15/02/2026-14/02/2027	15/02/2027-14/02/2028	15/02/2028-14/02/2029 (Ρύθξη μισθώσεως)	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	185,16	1.506,46	1.532,07	1.558,12	1.584,60	1.611,54	1.638,94	1.666,80	1.695,14	1.723,95	1.534,10	1.783,07
NOI (Net Operating Income)	185,16	1.506,46	1.532,07	1.558,12	1.584,60	1.611,54	1.638,94	1.666,80	1.695,14	1.723,95	1.534,10	1.783,07

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 31.281,88
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.812,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 12.547,46 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 24.857,08 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,83%
805,48 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: FREE NOW

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	4	5	6
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	FREE NOW	48,00	334,08	83,52	120,18	480,70	-12,90%
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	501,12	125,28	120,18	480,70	
ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		560,22	15.791,48	28,19	32,36	18.127,38	
ΣΥΝΟΛΑ:				16.626,68			19.088,78	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Το καταβαλλόμενο ενοίκιο προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/11 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/11/2022	14/02/2029	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμισθώσεων (0,00%),
 G, ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D, συντελεστής απόσβεσης (0,50%),
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/10/2024	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-14/02/2029 (ήδη μίσθωσης)	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	166.266,80	206.503,37	213.730,98	221.211,57	228.953,97	69.115,48	253.445,76	257.754,34	262.136,16	266.592,47	237.233,98
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.662,67	2.065,03	2.137,31	2.212,12	2.289,54	691,15	2.534,46	2.577,54	2.621,36	2.665,92	2.372,34

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	164.604,13	204.438,33	211.593,67	218.999,45	226.664,43	68.424,33	250.911,30	255.176,79	259.514,80	263.926,55	234.861,64
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΑΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΑΛΗΣΗΣ	0,933	0,859	0,791	0,728	0,670	0,654	0,602	0,554	0,510	0,469	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	153.608,75	175.593,25	167.270,15	159.341,56	151.788,78	44.725,80	150.951,74	141.295,83	132.257,58	123.797,47	102.450,66

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.503.081,58 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/10/2024	01/11/2024-31/10/2025	01/11/2025-31/10/2026	01/11/2026-31/10/2027	01/11/2027-31/10/2028	01/11/2028-14/02/2029 (πρόζν μίσθωσης)	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	190.887,75	232.959,41	236.919,72	240.947,36	245.043,46	72.686,02	253.445,76	257.754,34	262.136,16	266.592,47	237.233,98	275.733,66
NOI (Net Operating Income)	190.887,75	232.959,41	236.919,72	240.947,36	245.043,46	72.686,02	253.445,76	257.754,34	262.136,16	266.592,47	237.233,98	275.733,66

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.837.432,68
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.764.871,19

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.078.518,33 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.581.599,91 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,57%
 5.457,93 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΦΛΩΡΙΟΥ (LEONIDAS)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΦΛΩΡΙΟΥ (LEONIDAS)	81.78	3.385,80	41,40	27,87	2.278,87	48,57%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κατάστημα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (ZENITH) ισογείου καταστήματος Βόρειας πτέρυγας επιφάνειας 179,15τμ. με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής (-20% για επίπεδο Α ορόφου) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικά πίνακα αξιολόγησης ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/10 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/10/2020	30/09/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	9,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (1,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αποξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026 (ρήξη μίσθωσης)	01/10/2026-30/09/2027	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	30.472,20	42.051,64	43.523,44	28.764,91	29.253,91	29.751,23	30.257,00	30.771,37	31.294,48	31.826,49	8.091,88
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	304,72	420,52	435,23	287,65	292,54	297,51	302,57	307,71	312,94	318,26	80,92
NOI (Net Operating Income)	30.167,48	41.631,12	43.088,21	28.477,26	28.961,37	29.453,72	29.954,43	30.463,65	30.981,54	31.508,22	8.010,97
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,933	0,851	0,776	0,708	0,646	0,589	0,537	0,490	0,447	0,407	0,398
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	28.153,51	35.432,60	33.445,27	20.158,85	18.697,27	17.341,65	16.084,32	14.918,15	13.836,54	12.833,34	3.188,59

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 214.090,09 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026 (ήδη μισθωσος)	01/10/2026-30/09/2027	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	20.509,80	27.811,29	28.284,08	28.764,91	29.253,91	29.751,23	30.257,00	30.771,37	31.294,48	31.826,49	8.091,88	32.917,79
NOI (Net Operating Income)	20.509,80	27.811,29	28.284,08	28.764,91	29.253,91	29.751,23	30.257,00	30.771,37	31.294,48	31.826,49	8.091,88	32.917,79

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 577.505,03
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 568.842,45

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 226.415,23 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 440.505,32 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 9,22%
5.386,47 euro/μ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.α./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.α./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Ε ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	36,00	συμπεριλαμβανόνται στη μίσθωση		120,18	360,53	-13,26%
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΠΕΡΥΓΑΣ		390,91	11.407,00	29,18	32,72	12.790,52	
ΣΥΝΟΛΑ:			426,91	11.407,00			13.151,05	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κατάστημα προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (ZENITH) ισογείου καταστήματος Βόρειας πτέρυγας επιφάνειας 179,15τμ. με εφαρμογή συντελεστή αναγωγής για επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης ισογείου καταστήματος επιφάνειας 179,15τμ. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.α./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/09/2021	31/08/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απόσβεσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026 (ήδη μίσθωσης)	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	91.256,00	141.674,94	146.633,56	165.998,63	168.820,60	171.690,55	174.609,29	177.577,65	180.596,47	183.666,61	62.262,98
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	912,56	1.416,75	1.466,34	1.659,99	1.688,21	1.716,91	1.746,09	1.775,78	1.805,96	1.836,67	622,63

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	90.343,44	140.258,19	145.167,23	164.338,64	167.132,40	169.973,65	172.863,20	175.801,88	178.790,51	181.829,95	61.640,35
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΣΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΣΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,946	0,871	0,802	0,738	0,679	0,625	0,575	0,529	0,487	0,448	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	85.482,42	122.145,84	116.356,14	121.235,74	113.480,67	106.221,67	99.427,00	93.066,97	87.113,77	81.541,37	26.888,58

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.052.960,17 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026 (ρήξη μισθώσεως)	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	105.208,39	160.495,40	163.223,82	165.998,63	168.820,60	171.690,55	174.609,29	177.577,65	180.596,47	183.666,61	62.262,98	189.964,36
NOI (Net Operating Income)	105.208,39	160.495,40	163.223,82	165.998,63	168.820,60	171.690,55	174.609,29	177.577,65	180.596,47	183.666,61	62.262,98	189.964,36

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.332.708,02
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.282.717,40

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.431.977,49 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.484.937,66 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,51%
 5.820,75 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3		ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ - (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΔΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	35,75	148,29	4,15	4,00	143,00	3,70%
ΣΥΝΟΛΑ:			35,75	148,29			143,00	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενδοκίο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για την αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔΤΚ+1%).	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/02/2022	31/08/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής αποξένωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026 (ρήξη μίσθωσης)	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.186,32	1.841,76	1.906,22	1.805,01	1.835,70	1.866,90	1.898,64	1.930,92	1.963,74	1.997,13	677,03
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	11,86	18,42	19,06	18,05	18,36	18,67	18,99	19,31	19,64	19,97	6,77
NOI (Net Operating Income)	1.174,46	1.823,34	1.887,16	1.786,96	1.817,34	1.848,24	1.879,66	1.911,61	1.944,11	1.977,16	670,26

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,946	0,871	0,802	0,738	0,679	0,625	0,575	0,529	0,487	0,448	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.111,26	1.587,89	1.512,62	1.318,28	1.233,95	1.155,02	1.081,14	1.011,98	947,25	886,65	292,38

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 12.138,40 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026 (Αύξη μισθώσεως)	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.144,00	1.745,17	1.774,84	1.805,01	1.835,70	1.866,90	1.898,64	1.930,92	1.963,74	1.997,13	677,03	2.065,61
NOI (Net Operating Income)	1.144,00	1.745,17	1.774,84	1.805,01	1.835,70	1.866,90	1.898,64	1.930,92	1.963,74	1.997,13	677,03	2.065,61

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 36.238,73
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 35.695,14

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 15.570,83 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 27.709,23 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,42%
 775,08 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)			
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	ΚΑΙ ΚΕΡΑΜΙΚΑ	12,00	124,44	124,44	120,18	120,18	3,63%
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		32,25	133,77	4,15	4,00	129,00	
ΣΥΝΟΛΑ:			44,25	258,21			249,18	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔTK+1%).	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/06/2022	31/08/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026 (ρήξη μίσθωσης)	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	2.065,68	3.206,97	3.319,21	3.145,20	3.198,67	3.253,05	3.308,35	3.364,59	3.421,79	3.479,96	1.179,71
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	20,66	32,07	33,19	31,45	31,99	32,53	33,08	33,65	34,22	34,80	11,80
NOI (Net Operating Income)	2.045,02	3.174,90	3.286,02	3.113,75	3.166,68	3.220,52	3.275,27	3.330,95	3.387,57	3.445,16	1.167,91

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ	0,946	0,871	0,802	0,738	0,679	0,625	0,575	0,529	0,487	0,448	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.934,99	2.764,91	2.633,85	2.297,07	2.150,14	2.012,60	1.883,86	1.763,35	1.650,56	1.544,98	509,46

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 21.145,76 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025	01/09/2025-31/08/2026 <i>(ήδη μισθωσής)</i>	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.993,40	3.040,93	3.092,63	3.145,20	3.198,67	3.253,05	3.308,35	3.364,59	3.421,79	3.479,96	1.179,71	3.599,28
NOI (Net Operating Income)	1.993,40	3.040,93	3.092,63	3.145,20	3.198,67	3.253,05	3.308,35	3.364,59	3.421,79	3.479,96	1.179,71	3.599,28

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 63.145,34
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 62.198,16

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 27.131,90 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 48.277,67 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,42%
 1.091,02 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: DASSAULT AVIATION

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)	
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)		ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	48,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		120,18	480,70	-15,75%
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.		12,00			120,18	120,18	
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		491,98	13.312,00	27,06	30,90	15.199,85	
ΣΥΝΟΛΑ:			551,98	13.312,00			15.800,72	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1.5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/05 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/05/2021	30/04/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024 (ρήξη μίσθωσης)	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	53.248,00	192.832,03	196.110,17	199.444,04	202.834,59	206.282,78	209.789,59	213.356,01	216.983,06	220.671,78	149.615,46
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	532,48	1.928,32	1.961,10	1.994,44	2.028,35	2.062,83	2.097,90	2.133,56	2.169,83	2.206,72	1.496,15

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	52.715,52	190.903,71	194.149,07	197.449,60	200.806,25	204.219,95	207.691,69	211.222,45	214.813,23	218.465,06	148.119,31
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,973	0,895	0,824	0,758	0,698	0,642	0,591	0,544	0,501	0,461	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	51.277,71	170.912,85	159.980,09	149.746,67	140.167,84	131.201,74	122.809,18	114.953,46	107.600,25	100.717,40	64.612,18

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.313.979,37 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 30/04/2024 (Αρχή μίσθωσης)	01/05/2024- 30/04/2025	01/05/2025- 30/04/2026	01/05/2026- 30/04/2027	01/05/2027- 30/04/2028	01/05/2028- 30/04/2029	01/05/2029- 30/04/2030	01/05/2030- 30/04/2031	01/05/2031- 30/04/2032	01/05/2032- 30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	63.202,89	192.832,03	196.110,17	199.444,04	202.834,59	206.282,78	209.789,59	213.356,01	216.983,06	220.671,78	149.615,46	228.238,39
NOI (Net Operating Income)	63.202,89	192.832,03	196.110,17	199.444,04	202.834,59	206.282,78	209.789,59	213.356,01	216.983,06	220.671,78	149.615,46	228.238,39

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.004.182,29

Έξοδα Πώλησης: 1.50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.944.119,55

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.720.492,42 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.034.471,79 (A)+(B)

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

5,26%

5.497,43 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: DASSAULT AVIATION

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

	1	2	3	
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 1 Θ.Σ.	DASSAULT AVIATION	12,00	150,00
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)
				ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)
				ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)
				Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				150,00
				120,18
				120,18
				24,82%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

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

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/05 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/07/2023	30/04/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	9,15%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,50%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής αναξιώσεως (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024 (ρήξη μίσθωσης)	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	600,00	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.137,93
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	6,00	14,67	14,92	15,17	15,43	15,69	15,96	16,23	16,50	16,78	11,38
NOI (Net Operating Income)	594,00	1.451,95	1.476,63	1.501,74	1.527,26	1.553,23	1.579,63	1.606,49	1.633,80	1.661,57	1.126,55
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΡΛΗΣΗΣ	0,971	0,890	0,815	0,747	0,684	0,627	0,574	0,526	0,482	0,442	0,417
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	576,92	1.291,97	1.203,79	1.121,62	1.045,07	973,74	907,28	845,35	787,65	733,89	469,37

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 9.956,64 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024 <i>(Αθήνα μίσθωσης)</i>	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-30/04/2026	01/05/2026-30/04/2027	01/05/2027-30/04/2028	01/05/2028-30/04/2029	01/05/2029-30/04/2030	01/05/2030-30/04/2031	01/05/2031-30/04/2032	01/05/2032-30/04/2033	01/05/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	480,70	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.137,93	1.735,90
NOI (Net Operating Income)	480,70	1.466,62	1.491,55	1.516,90	1.542,69	1.568,92	1.595,59	1.622,71	1.650,30	1.678,36	1.137,93	1.735,90

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 30.454,47
 Έσοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.997,65

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 12.498,27 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 22.454,91 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 8,02%
 22.454,91 euro/θ.σ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: **DIAGEO HELLAS**

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3				
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)	
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	DIAGEO HELLAS	480,79	22.690,46	47,19	30,97	14.889,80	12,39%	
Δ ΥΠΟΓΕΩ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		123,12	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση			4,00		492,48
ΣΤ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 40 Θ.Σ.		480,00			120,18	4.807,00		
ΣΥΝΟΛΑ:			1.083,91	22.690,46			20.189,28		

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ. με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσιμες θέσεις στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τις αποθήκες προκύπτει κατ'αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/08 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/08/2021	31/07/2030	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6.2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G = ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D = συντελεστής αποξίνωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/07/2024	01/08/2024-31/07/2025	01/08/2025-31/07/2026	01/08/2026-31/07/2027	01/08/2027-31/07/2028	01/08/2028-31/07/2029	01/08/2029-31/07/2030 (ρήξη μίσθωσης)	01/08/2030-31/07/2031	01/08/2031-31/07/2032	01/08/2032-31/07/2033	01/08/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	158.833,22	281.815,51	291.679,06	301.887,82	312.453,90	323.389,78	334.708,43	272.614,34	277.248,78	281.962,01	119.481,40
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	1.588,33	2.818,16	2.916,79	3.018,88	3.124,54	3.233,90	3.347,08	2.726,14	2.772,49	2.819,62	1.194,81

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	157.244,89	278.997,36	288.762,27	298.868,94	309.329,36	320.155,89	331.361,34	269.888,19	274.476,29	279.142,39	118.286,59
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,953	0,877	0,807	0,743	0,684	0,629	0,579	0,533	0,491	0,452	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	149.816,34	244.654,39	233.057,80	222.010,88	211.487,58	201.463,09	191.913,76	143.866,09	134.663,42	126.049,43	51.598,63

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.910.581,41 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/07/2024	01/08/2024-31/07/2025	01/08/2025-31/07/2026	01/08/2026-31/07/2027	01/08/2027-31/07/2028	01/08/2028-31/07/2029	01/08/2029-31/07/2030 (ήδη μισθωσής)	01/08/2030-31/07/2031	01/08/2031-31/07/2032	01/08/2032-31/07/2033	01/08/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	141.324,94	246.389,94	250.578,57	254.838,41	259.170,66	263.576,56	268.057,36	272.614,34	277.248,78	281.962,01	119.481,40	291.630,20
NOI (Net Operating Income)	141.324,94	246.389,94	250.578,57	254.838,41	259.170,66	263.576,56	268.057,36	272.614,34	277.248,78	281.962,01	119.481,40	291.630,20

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 5.116.319,37
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 5.039.574,58

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.198.348,65 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 4.108.930,06 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,63%
 3.790,84 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: DEUTSCHE BANK

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1			2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)			
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 9 Θ.Σ.	DEUTSCHE BANK	108,00	συμπεριλαμβάνονται στην μίσθωση		120,18	1.081,58	-4,65%		
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00			120,18	240,35			
Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ		16,40	93,15	5,68	4,00	65,60			
ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		417,70	14.490,00	34,69	33,29	13.907,20			
ΣΥΝΟΛΑ:			14.583,15			15.294,73				

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα την 01-01-2024 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔΤΚ Ιανουαρίου είναι στο 2,50%.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/01 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 4%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/01/2023	31/12/2027	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027 (ρήξη μίσθωσης)	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	174.997,80	181.122,72	187.462,02	194.023,19	196.339,13	199.676,90	203.071,41	206.523,62	210.034,52	213.605,11
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expenses)	1.749,98	1.811,23	1.874,62	1.940,23	1.963,39	1.996,77	2.030,71	2.065,24	2.100,35	2.136,05
NOI (Net Operating Income)	173.247,82	179.311,50	185.587,40	192.082,96	194.375,74	197.680,13	201.040,69	204.458,38	207.934,18	211.469,06
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,920	0,847	0,780	0,718	0,660	0,608	0,559	0,515	0,474	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	159.454,97	151.896,82	144.696,92	137.838,30	128.378,83	120.166,84	112.480,14	105.285,14	98.550,38	92.246,42

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.250.994,75 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027 (ρήξη μισθώσεως)	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2024-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	183.536,76	186.656,88	189.830,05	193.057,16	196.339,13	199.676,90	203.071,41	206.523,62	210.034,52	213.605,11	217.236,40
NOI (Net Operating Income)	183.536,76	186.656,88	189.830,05	193.057,16	196.339,13	199.676,90	203.071,41	206.523,62	210.034,52	213.605,11	217.236,40

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.811.164,83
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.753.997,36

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.637.557,87 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.888.552,62 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,06%
 5.102,55 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΑΡΑΤΖΑΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα ή ευρο/θ.σ./μήνα)			
Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	587,88	53.352,00	29,86	30,12	17.708,00	0,36%
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ		107,10			33,08	3.543,01	
	ΓΡΑΦΕΙΑ ΝΟΤΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ		1.092,00			27,02	29.504,33	
ΙΣΟΓΕΙΟ	PARKING 2 Θ.Σ.		24,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση	120,18	240,35		
Α ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 8 Θ.Σ.		96,00		120,18	961,40		
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 10 Θ.Σ.		120,00		120,18	1.201,75		
ΣΥΝΟΛΑ:			2.026,98	53.352,00			53.158,84	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείο Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο). Επιπλέον εφαρμόσαμε μια απομείωση 5% λόγω συνολικής πολύ μεγάλης ενιαίας επιφάνειας. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (ευρο/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΒΕ 01/10 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/10/2021	30/09/2030	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλιμα λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμισθωσις (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απόπτωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026	01/10/2026-30/09/2027	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030 (ρήξη μίσθωσης)	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-30/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	480.168,00	662.631,84	685.823,95	709.827,79	734.671,77	760.385,28	786.998,76	717.799,88	730.002,48	742.412,52	188.758,38
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expenses)	4.801,68	6.626,32	6.858,24	7.098,28	7.346,72	7.603,85	7.869,99	7.178,00	7.300,02	7.424,13	1.887,58
NOI (Net Operating Income)	475.366,32	656.005,52	678.965,71	702.729,51	727.325,05	752.781,42	779.128,77	710.621,88	722.702,45	734.988,40	186.870,80
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,940	0,865	0,796	0,733	0,674	0,621	0,571	0,526	0,484	0,445	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	446.689,88	567.355,76	540.463,15	514.845,24	490.441,63	467.194,74	445.049,75	373.601,12	349.703,02	327.333,62	81.516,24

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 4.604.194,13 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026	01/10/2026-30/09/2027	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030 (ρήξη μίσθωσης)	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-30/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	478.429,53	648.750,44	659.779,20	670.995,44	682.402,36	694.003,21	705.801,26	717.799,88	730.002,48	742.412,52	188.758,38	767.869,10
NOI (Net Operating Income)	478.429,53	648.750,44	659.779,20	670.995,44	682.402,36	694.003,21	705.801,26	717.799,88	730.002,48	742.412,52	188.758,38	767.869,10

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.471.387,79
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.269.316,97

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 5.788.303,07 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 10.392.497,20 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,16%
5.127,08 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΚΑΡΑΤΖΑΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	33,51	206,29	6,16	4,00	134,04	53,90%	
ΣΥΝΟΛΑ:			33,51	206,29			134,04		

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/10 (ΔΤΚ+1%) ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ομέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
24/01/2023	30/09/2030	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	10,15%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (1,50%),
 G-ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D- συντελεστής αποξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026	01/10/2026-30/09/2027	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030 (λήξη μίσθωσης)	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-30/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.856,61	2.562,12	2.651,80	2.744,61	2.840,67	2.940,09	3.043,00	1.809,93	1.840,70	1.871,99	475,95
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Experiences)	18,57	25,62	26,52	27,45	28,41	29,40	30,43	18,10	18,41	18,72	4,76
NOI (Net Operating Income)	1.838,04	2.536,50	2.625,28	2.717,16	2.812,26	2.910,69	3.012,57	1.791,83	1.822,29	1.853,27	471,19
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,930	0,844	0,767	0,696	0,632	0,574	0,521	0,473	0,429	0,390	0,380
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	1.709,49	2.141,72	2.012,42	1.890,92	1.776,76	1.669,50	1.568,71	847,07	782,09	722,09	179,21

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 15.299,96 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026	01/10/2026-30/09/2027	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030 (ήδη μισθωσής)	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-30/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.206,36	1.635,82	1.663,63	1.691,91	1.720,68	1.749,93	1.779,68	1.809,93	1.840,70	1.871,99	475,95	1.936,18
NOI (Net Operating Income)	1.206,36	1.635,82	1.663,63	1.691,91	1.720,68	1.749,93	1.779,68	1.809,93	1.840,70	1.871,99	475,95	1.936,18

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 33.968,10
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 33.458,58

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 12.725,14 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 28.025,10 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 8,83%
 836,32 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: GOLDMAN SACHS

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	2 ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	3 ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Ε ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	GOLDMAN SACHS	390,47	11.770,28	30,14	32,99	12.880,16	-7,95%
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 3 Θ.Σ.		36,00	417,38	139,13	120,18	360,53	
ΣΥΝΟΛΑ:			426,47	12.187,66			13.240,68	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕ-ΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/10 (ΔΤΚ+1% ΜΕ CAP 5%	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ [Discount Rate]
01/10/2021	30/09/2027	1,70%	3,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%).
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%).
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%).
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/09/2024	01/10/2024-30/09/2025	01/10/2025-30/09/2026	01/10/2026-30/09/2027 (ρήξη μίσθωσης)	01/10/2027-30/09/2028	01/10/2028-30/09/2029	01/10/2029-30/09/2030	01/10/2030-30/09/2031	01/10/2031-30/09/2032	01/10/2032-30/09/2033	01/10/2033-30/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	109.688,94	151.370,74	156.668,71	162.152,12	169.971,20	172.860,71	175.799,35	178.787,93	181.827,33	184.918,39	47.015,50
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expences)	1.096,89	1.513,71	1.566,69	1.621,52	1.699,71	1.728,61	1.757,99	1.787,88	1.818,27	1.849,18	470,16

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	108.592,05	149.857,03	155.102,03	160.530,60	168.271,49	171.132,11	174.041,35	177.000,06	180.009,06	183.069,21	46.545,35
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗ ΣΗΣ	0,940	0,865	0,796	0,733	0,674	0,621	0,571	0,526	0,484	0,445	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	102.041,24	129.606,00	123.462,68	117.610,56	113.466,93	106.208,81	99.414,97	93.055,70	87.103,22	81.531,50	20.303,88

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 1.073.805,49 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 30/09/2024	01/10/2024- 30/09/2025	01/10/2025- 30/09/2026	01/10/2026- 30/09/2027 <i>(ήδη μισθωσής)</i>	01/10/2027- 30/09/2028	01/10/2028- 30/09/2029	01/10/2029- 30/09/2030	01/10/2030- 30/09/2031	01/10/2031- 30/09/2032	01/10/2032- 30/09/2033	01/10/2033-30/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	119.166,12	161.589,26	164.336,28	167.129,99	169.971,20	172.860,71	175.799,35	178.787,93	181.827,33	184.918,39	47.015,50	191.259,06
NOI (Net Operating Income)	119.166,12	161.589,26	164.336,28	167.129,99	169.971,20	172.860,71	175.799,35	178.787,93	181.827,33	184.918,39	47.015,50	191.259,06

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.355.422,12
 Έξοδα Πώλησης: 1.50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 3.305.090,79

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.441.737,14 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 2.515.542,64 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,81%
 5.898,52 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

3. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: TICKET MASTERS

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα ή euro/θ.σ./μήνα)			
Η ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ ΒΟΡΕΙΑΣ ΠΤΕΡΥΓΑΣ	TICKET MASTERS	528,19	17.765,00	33,63	33,52	17.703,24	-4,82%
Γ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		120,18	480,70	
Δ ΥΠΟΓΕΙΟ	PARKING 4 Θ.Σ.		48,00			120,18	480,70	
ΣΥΝΟΛΑ:			624,19	17.765,00			18.664,64	

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα την 01-01-2024 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔΤΚ Ιανουαρίου είναι στο 2,50%.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τα γραφεία προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (FREE NOW) γραφείου Δ ορόφου Νότιας πτέρυγας επιφάνειας 481,26τμ με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης γραφείου Δ ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας για τις θέσεις στάθμευσης (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/01 (ΔΤΚ+2%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/01/2023	31/12/2026	1,70%	4,50%	100,00%	100%	6,20%	5,70%	8,65%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D + Geoaxis factor όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμισθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).
 Geoaxis Factor: 1,25%

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026 (Άññ μισθώσεως)	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	213.180,00	222.773,10	232.797,89	235.593,70	239.598,79	243.671,97	247.814,39	252.027,24	256.311,70	260.669,00
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expenses)	2.131,80	2.227,73	2.327,98	2.355,94	2.395,99	2.436,72	2.478,14	2.520,27	2.563,12	2.606,69
ΝΟΙ (Net Operating Income)	211.048,20	220.545,37	230.469,91	233.237,76	237.202,80	241.235,25	245.336,25	249.506,97	253.748,58	258.062,31
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,920	0,847	0,780	0,718	0,660	0,608	0,559	0,515	0,474	0,436
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	194.245,93	186.826,50	179.690,47	167.370,90	156.664,70	146.643,35	137.263,04	128.482,75	120.264,11	112.571,19

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 1.530.022,95 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026 (Αύξη μίσθωσης)	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/20234-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	223.975,65	227.783,24	231.655,55	235.593,70	239.598,79	243.671,97	247.814,39	252.027,24	256.311,70	260.669,00	265.100,37
ΝΟΙ (Net Operating Income)	223.975,65	227.783,24	231.655,55	235.593,70	239.598,79	243.671,97	247.814,39	252.027,24	256.311,70	260.669,00	265.100,37

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.650.883,73
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 4.581.120,47

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.998.363,12 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 3.528.386,07 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,04%

5.652,74 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα κτιριακά τμήματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
 Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ Δ ΟΡΟΦΟΥ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (FREE NOW) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 481,26τμ. ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2020, ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ-ΓΡΑΦΕΙΩΝ "The ORBIT", ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED for Core&Shell ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΛΑΤΙΝΙUM, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 115 & Ι. ΠΑΓΚΑ 1, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.Σ.Τ.													
													ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ								
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.Σ.Τ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μην)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγεια στάθμη)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (Θ.Σ)	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΡΟΦΙΛ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΙΜΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΣΑΓΩΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΣΤΟ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ Λ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ & ΛΥΚΑΟΝΙΑΣ 2 (1x7μ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 540τμ, ΣΕ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 4 WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, PARKING ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2018, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α	(ΑΝΑΚ. '18)	6	ΝΑΙ	540	17.500	24/11/2023	32,41	-15%	-5%	10%	0%	1,2%	-3,0%	-25%	20%	0%	25,43	25%	6,36
2	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 164 (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 125τμ, ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2004, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ & ΕΝΡ/ΚΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2023, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΑΝΤΛΙΑ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ, ΧΡΗΣΗ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΕΝΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Γ	10 (ΑΝΑΚ. '23)	0	ΟΧΙ	125	4.000	07/12/2023	32,00	-15%	0%	10%	0%	-7,1%	-5,0%	0%	20%	0%	31,68	25%	7,92
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΝΑΝΤΙ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΦΩΤΕΙΝΟ ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 450τμ, ΣΕ ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΘΥΡΩΡΟ ΚΑΙ 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ SERVER/RACK, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΠΥΡ/ΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, PARKING ΥΠΟΓΕΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2003, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2010	20 (ΑΝΑΚ. '10)	3	ΝΑΙ (5)	450	12.500	14/12/2023	27,78	-10%	10%	20%	5%	-0,6%	1,5%	-25%	20%	0%	31,45	30%	9,44
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.170τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΕ ΘΕΑ, ΜΕ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ.	(ΑΝΑΚ.)	2	ΟΧΙ	1.170	27.500	25/4/2023	23,50	-10%	10%	20%	10%	13,8%	3,0%	0%	20%	-5%	41,03	20%	8,21

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 31,92

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/τμ/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟ-ΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΣΤΟ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ Λ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ & ΛΥΚΑΟΝΙΑΣ 2 (1xήμ ΝΟΤΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 540τμ, ΣΕ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 4 WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, PARKING ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2018, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Α	(ΑΝΑΚ. '18)	6	ΝΑΙ	540	17.500	32,41	24/11/2023	Κ&G REAL ESTATE 6945892696	
2	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 164 (700μ ΒΟΡΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 125τμ, ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΜΟΝΤΕΡΝΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2004, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ & ΕΝΡ/ΚΑ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2023, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΑΝΤΛΙΑ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ, ΧΡΗΣΗ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΕΝΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Γ	10 (ΑΝΑΚ. '23)	0	ΟΧΙ	125	4.000	32,00	07/12/2023	MOBILIA 2107563200	
3	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΝΤΟΣ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 557τμ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΣΥΝΕΧΗΣ ΦΥΛΑΞΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975, ΧΡΗΣΕΙ ΜΕΡΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.	48	9	ΟΧΙ	557	15.500	27,83	03/10/2023	REMAX CENTRAL 2106440020	
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΝΑΝΤΙ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΦΩΤΕΙΝΟ ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 450τμ, ΣΕ ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΘΥΡΩΡΟ ΚΑΙ 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ SERVER/RACK, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΠΥΡ/ΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, PARKING ΥΠΟΓΕΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2003, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2010	20 (ΑΝΑΚ. '10)	3	ΝΑΙ (5)	450	12.500	27,78	14/12/2023	SPITI4REAL 2169002222	
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.170τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΕ ΘΕΑ, ΜΕ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ.	(ΑΝΑΚ.)	2	ΟΧΙ	1.170	27.500	23,50	25/4/2023	ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ 2103392361	
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 25 (800μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ RETIPE 203τμ, 3 ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΜΠΑΝΙΟ, ΜΕΓΑΛΟΣ ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΙΣΟΔΟΥ/RECEPTION, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1956, ΧΡΗΣΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	67	6	ΟΧΙ	203	4.500	22,17	24/1/2023	GLOBALITY 2106149591	

7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕΤΡΟ ΠΑΝΟΡΜΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.000τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΑΙΘΟΥΣΑ ΣΥΣΚΕΨΕΩΝ, SERVER ROOM, ΚΕΝ/ΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 5 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΦΥΛΛΞΗ, PARKING ΥΠΟΓΕΙΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000.	23 (ΑΝΑΚ.)	2	ΝΑΙ (15)	1.000	22.000	22,00	22/11/2023	TERRA REAL ESTATE 2108322007	
8	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ ΥΨΟΣ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΟΥΣΙΚΗΣ	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 340τμ, ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΤΗ ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΝΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΑΝΕΜΠΟΔΙΣΤΗ ΘΕΑ, ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010	13	1	ΝΑΙ (3)	340	6.500	19,12	27/07/2023	PLASIS 2103224225	
9	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΕΝΑΝΤΙ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟΥ (100μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 313τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ ΚΑΙ ΟΠΤΙΚΗ ΙΝΑ, ΜΕ ΧΩΡΟ ΥΠΟΔΟΧΗΣ, DATA ROOM, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ, ΩΡΑΙΑ ΘΕΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1977, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2015	46 (ΑΝΑΚ. '15)	4	ΟΧΙ	313	5.640	18,02	31/10/2023	ROYAL ESTATES 2106770491	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 48 450,00 23,50

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **21,15**

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

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 300μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ 'ΠΑΝΟΡΜΟΥ'	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 198τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 18μ ΒΙΤΡΙΝΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1973, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	ΥΠ(ΒΧ): 56 ΙΣ: 86 ΠΑΤ: 56	136	4.850	27/11/2023
3	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΝΕΟΔΗΜΤΟ ΓΩΝΙΑΚΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 300τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ ΣΕ ΣΗΜΕΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΠΡΑΣΙΑ, ΚΑΛΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΙΣ: 300	300	9.000	27/11/2023
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ 'ΑΠΟΛΛΩΝ' (300μ ΝΔ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 786τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING -8 ΘΕΣΕΙΣ ΜΕ ΡΑΜΠΑ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980.	ΥΠ(ΒΧ): 240 ΥΠ(parking): 240 ΙΣ: 153 Α ΟΡ: 153	308	7.500	07/12/2023
8	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΠΑΝΟΡΜΟΥ 200μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280τμ, ΜΕ 2 ΕΙΣΟΔΟΥΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΒΙΤΡΙΝΑ 13μ, 2 WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΕΓΑΛΟ ΥΨΟΣ 4,80μ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2002	ΙΣ: 280	280	5.600	07/12/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ-ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (ΖΕΝΙΘΗ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 179,15τμ, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2020, ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ-ΓΡΑΦΕΙΩΝ "The ORBIT", ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED for Core&Shell ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΛΑΤΙΝΙΟΜ, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 115 & Ι. ΠΑΓΚΑ 1, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩ Θ.ΣΤ.												
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟ- ΠΡΑΣΙΑ / ΖΗΤΟΥ- ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩ- ΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (Θ.Σ)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ- ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥ- ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ		
35,56	-15%	0%	10%	25%	-0,86%	-15%	0%	35,02	35%	12,26		
30,00	-15%	5%	20%	25%	2,42%	0%	0%	41,13	35%	14,40		
24,34	-15%	5%	10%	25%	2,58%	-15%	0%	26,05	15%	3,91		
20,00	-15%	5%	20%	10%	2,02%	0%	0%	24,04	15%	3,61		

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν ευρώ/τμ μηνιώς/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα): 34,17

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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








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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/ μήνα)	ΗΜ/ΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 300μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ 'ΠΑΝΟΡΜΟΥ'	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 198τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 18μ ΒΙΤΡΙΝΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1973, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	ΥΠ(ΒΧ): 56 ΙΣ: 86 ΠΑΤ: 56	136	4.850	35,56	27/11/2023	PLASIS REAL ESTATE 2103224225	
2	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 226τμ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ.	ΥΠ: 116 ΙΣ: 110	133	4.000	30,03	15/11/2023	ΔΕΛΤΑ ΘΕΣΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕ ΣΙΤΙΚΗ 2103616000	
3	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΝΕΟΔΗΜΗΤΟ ΓΩΝΙΑΚΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 300τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ ΣΕ ΣΗΜΕΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΠΡΑΣΙΑ, ΚΑΛΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΙΣ: 300	300	9.000	30,00	27/11/2023	PLASIS REAL ESTATE + DEVELOPME NT 2103224225	
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 425τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995.	ΙΣ & ΠΑΤ: 425	425	12.000	28,24	18/10/2023	GOLDEN HOME 2111041120	
5	Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 111 ΕΝΤΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ Ε. ΝΤΥΝΑΝ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 1.500τμ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ ΨΥΞΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΑΠΟΘΗΚΗ 80τμ, ΑΝΟΙΓΜΑ ΤΡΟΦΟΔΟΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΠΙΣΩ ΠΛΕΥΡΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΙΣ: 1.500	1.500	42.000	28,00	20/10/2023	LANDMAR PROPERTY 6944112255	
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΣΤΟΝ ΠΥΡΓΟ 'ΑΠΟΛΛΩΝ' (300μ ΝΔ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 786τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΥΠΟΓΕΙΟ ΡΑΚΙΝΓΚ -8 ΘΕΣΕΩΝ ΜΕ ΡΑΜΠΑ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980.	ΥΠ(ΒΧ): 240 ΥΠ(parking): 240 ΙΣ: 153 Α ΟΡ: 153	308	7.500	24,34	07/12/2023	PI-THITA REAL ESTATE 2106101400	
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΥΡΓΟΣ ΑΠΟΛΛΩΝ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΠΑΝΟΡΜΟΥ& ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 135τμ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΣΤ. ΜΕΤΡΟ	ΙΣ: 135	135	2.700	20,00	27/11/2023	PLASIS REAL ESTATE + DEVELOPME NT 2103224225	
8	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΠΑΝΟΡΜΟΥ 200μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280τμ, ΜΕ 2 ΕΙΣΟΔΟΥΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΒΙΤΡΙΝΑ 13μ, 2 WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΜΕΓΑΛΟ ΥΨΟΣ 4,80μ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2002	ΙΣ: 280	280	5.600	20,00	07/12/2023	ASPIS 2111084220	
9	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ COSMOS (ΕΝΑΝΤΙ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 54τμ, ΕΝΤΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΙΣ: 54	54	850	15,74	27/11/2023	PLASIS REAL ESTATE + DEVELOPME NT 2103224225	
10	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 118 (50μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.560τμ, ΒΙΤΡΙΝΑ ΣΤΗΝ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 25μ, ΜΕ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	ΥΠ: 1.540 ΙΣ: 620 ΠΑΤ: 400	1.208	15.000	12,42	14/12/2023	PROJECT HOME REAL ESTATE 6908429040	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 290

26,17

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **22,25**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση Θεωρούμε αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρώνται), 70% για την επιφάνεια του παταριού(ημιορόφου) και Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ : ΓΡΑΦΕΙΟ Δ ΟΡΟΦΟΥ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (FREE NOW) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 481,26τμ, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2020, ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ-ΓΡΑΦΕΙΩΝ "The ORBIT". ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED for Core&Shell ΕΠΙΠΕΔΟΥ PLATINUM, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 115 & Ι. ΠΑΓΚΑ 1, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.ΣΤ.													
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποιήσεως αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙ-ΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% ανά υπερκε/μεν ο επίπεδο, +5% για ισόγεια στάθμη)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (Θ.Σ)	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΡΟΦΙΛ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΣΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΠΑΝΟΡΜΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 182τμ, ΠΡΟΣΩΨΕΩΣ, 7 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	1	ΟΧΙ	182	900.000	18/12/2023	4.945,05	-10%	5%	20%	10%	-6,0%	4,5%	0%	20%	0%	7.272,28	25%	1.818,07
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ PRESIDENT	ΓΡΑΦΕΙΟ 447τμ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΥΛΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980	43 (ΑΝΑΚ. '18)	3	ΟΧΙ	447	1.550.000	11/12/2023	3.467,56	-10%	5%	20%	10%	-0,7%	1,5%	0%	20%	0%	5.232,28	35%	1.831,30
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ . ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΥΨΟΣ & ΕΝΑΝΤΙ PRESIDENT	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 102τμ, ΜΕ ΕΞΩΣΤΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ, ΚΑΛΗ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1960, ΜΕΡΙΚΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	63 (ΑΝΑΚ. '19)	5	ΟΧΙ	102	306.000	28/10/2023	3.000,00	-10%	5%	20%	15%	-7,6%	-1,5%	0%	20%	0%	4.273,57	30%	1.282,07
8	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ . ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΠΑΝΟΡΜΟΥ, 100μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, DATA ROOM, VRV, ΔΙΠΛΟΙ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ, 4 ΥΠΟΓΕΙΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2001	22	1	ΝΑΙ (4)	220	550.000	4/12/2023	2.500,00	-10%	5%	20%	20%	-5,2%	4,5%	-15%	20%	0%	3.436,72	10%	343,67

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 5.275,11

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΟΜΒΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ @ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 195τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗΜ 24ΩΡΗ ΦΥΛΑΞΗ, ΧΩΡΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΦΩΤΙΣΜΟΥΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1971, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	52 (ΑΝΑΚ.)	1	ΟΧΙ	195	1.200.000	6.153,85	7/12/2023	ASPIS 2111994640	
2	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΠΑΝΟΡΜΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 182τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, 7 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΞΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	1	ΟΧΙ	182	900.000	4.945,05	18/12/2023	GRAND ESTATE 2109229965	
3	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 309τμ, ΣΕ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	41	0	ΟΧΙ	309	1.200.000	3.883,50	18/10/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΠΙ Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ 'ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ'	ΓΡΑΦΕΙΟ 400τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΑΠΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΧΩΡΟ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975.	48	3	ΟΧΙ	400	1.500.000	3.750,00	27/11/2023	PLASIS REAL ESTATE 2103224225	
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ PRESIDENT	ΓΡΑΦΕΙΟ 447τμ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΥΛΙΚΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980	43 (ΑΝΑΚ. '18)	3	ΟΧΙ	447	1.550.000	3.467,56	11/12/2023	ELLIKA 2111985811	
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΥΨΟΣ @ ΕΝΑΝΤΙ PRESIDENT	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 102τμ, ΜΕ ΕΞΩΣΤΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ, ΚΑΛΗ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1960, ΜΕΡΙΚΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	63 (ΑΝΑΚ. '19)	5	ΟΧΙ	102	306.000	3.000,00	28/10/2023	GLOBALITY 2106149591	
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 150τμ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1968, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2006	55 (ΑΝΑΚ. '06)	2	ΟΧΙ	150	380.000	2.533,33	27/10/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
8	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΠΑΝΟΡΜΟΥ, 100μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, 2 WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, DATA ROOM, VRV, ΔΙΠΛΟΙ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ, 4 ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2001	22	1	ΝΑΙ (4)	220	550.000	2.500,00	4/12/2023	ELLIKA 2111985811	
9	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ COSMOS, ΕΝΑΝΤΙ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 604τμ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΘΕΑ ΜΕ ΑΝΟΙΚΤΟ ΟΡΙΖΟΝΤΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1987, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	36 (ΑΝΑΚ. '19)	4	ΟΧΙ	604	1.500.000	2.483,44	16/12/2023	GRAND ESTATE 2109229965	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 41 220,00 3.468

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **3.121**

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

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ-ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (ΖΕΝΙΘ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 179,15τμ, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2020, ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ-ΓΡΑΦΕΙΩΝ "The ORBIT", ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED for Core@Shell ΕΠΙΠΕΔΟΥ PLATINUM, ΕΠΙ ΤΗΣ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 115 & Ι. ΠΑΓΚΑ 1, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.ΣΤ.														
											ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (Θ.Σ)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ				
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 35, ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ PRESIDENT (600μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 60τμ, ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΜΕΓΑΛΗ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2017.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 60	60	310.000	20/4/2023	5.166,67	-20%	0%	20%	20%	-2,38%	0%	-5%	5.519,66	33%	1.839,70				
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & PRESIDENT	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 840τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, 18 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Β ΥΠΟΓΕΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	ΥΠΟΓΕΙΟ: 430 ΙΣΟΓΕΙΟ: 410	496	2.500.000	10/11/2023	5.040,32	-20%	10%	20%	20%	6,34%	-15%	0%	5.773,07	33%	1.924,16				
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 118 (50μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.560τμ, ΒΙΤΡΙΝΑ ΣΤΗΝ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 25μ, ΜΕ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 1.540 ΙΣΟΓΕΙΟ: 620 ΠΑΤΑΡΙ: 400	1.208	4.000.000	14/11/2023	3.311,26	-20%	0%	20%	25%	20,58%	0%	0%	4.791,14	33%	1.596,89				

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζονται euro/τμ ανηγμένως)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως): 5.360,75

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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





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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένων)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΝΑΝΤΙ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 124 (200μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 130τμ, ΜΕ ΠΡΑΣΙΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙΑ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1985, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2000.	ΙΣ: 130	130	1.300.000	10.000	14/6/2023	ΚΥΜΒΑ 2111981325	
2	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 827τμ, 2 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ 8,00μ, ΒΙΤΡΙΝΑ 8,00μ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΥΠ: 510 ΙΣ: 317	419	3.000.000	7.160	15/11/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕ-ΣΙΤΙΚΗ 2102588410	
3	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΡΥΘΡΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ Ν. ΝΤΥΝΑΝ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 150τμ, ΒΙΤΡΙΝΑ 6μ, WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΥΠ: 76 ΙΣ: 74	89	580.000	6.502	4/12/2023	REAL ESTATE LEVEL UP 6987040108	
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΠΑΝΟΡΜΟΥ & Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 335τμ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ.	ΙΣ: 335	335	1.750.000	5.224	17/12/2023	ΚΤΙΣΙΣ 2108056590	
5	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 35, ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ PRESIDENT (600μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 60τμ, ΔΑΠΕΔΟ ΑΠΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΜΕΓΑΛΗ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2017.	ΙΣ: 60	60	310.000	5.167	20/4/2023	RE/MAX 2104914908	
6	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & PRESIDENT	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 840τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, 18 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Β ΥΠΟΓΕΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	ΥΠ: 430 ΙΣ: 410	496	2.500.000	5.040	10/11/2023	KING'S PROPERTIES 2108014300	
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 118 (50μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.560τμ, ΒΙΤΡΙΝΑ ΣΤΗΝ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 25μ, ΜΕ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990.	ΥΠ: 1.540 ΙΣ: 620 ΠΑΤ: 400	1.208	4.000.000	3.311	14/11/2023	PROJECT HOME REAL ESTATE 6908429040	
8	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΩΝ ΕΠΙ ΛΕΩΦΟΡΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.000τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005	ΙΣ: 1.000	1.000	2.600.000	2.600	4/10/2023	ASPIS REAL ESTATE 2111084220	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 377 5.195




Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **4.156**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Θεωρούμε αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρώνται), 70% για την επιφάνεια του παταριού(ημιορόφου) και Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισόγειου καταστήματος.

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

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro / θέση)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 100τμ, ΣΥΝΟΛΙΚΑ 7 ΘΕΣΕΩΝ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΕΙΣΟΔΟΣ ΜΕ ΦΩΤΟΚΥΤΤΑΡΑ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	28.571	1/9/2023	ONE 2144056000	
2	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 11τμ	ΥΠΟΓΕΙΟ	21.000	25/10/2023	COSMOLAND 2106914070	
3	ΓΚΥΖΗ ΑΡΕΙΟΣ ΠΑΓΟΣ	ΚΛΕΙΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ, 157τμ, ΣΥΝΟΛΟ 6 ΘΕΣΕΩΝ.	ΙΣΟΓΕΙΟ	18.333	9/11/2023	REALLIST 6983913469	
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΓΚΥΖΗ	ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ, 285 τμ, ΣΥΝΟΛΟ 10 ΘΕΣΕΩΝ, ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ ΚΑΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	16.000	10/7/2023	GOLDEN HOME REAL ESTATE 2111041120	
5	ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΩΝ ΦΡΑΓΚΟΠΟΥΛΟΥ 21 (ΠΛ. ΜΕΤΡΟ)	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ PILOTIS 13τμ.	ΙΣΟΓΕΙΟ	15.000	9/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6987918164	

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 18.333

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

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: 0,95

Θέση: 1,10

Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία μονάδος (euro/θέση): 19.158

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro / θέση / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΕΡΥΘΡΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 13τμ., ΑΝΕΛ/ΡΑΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ, ΠΥΡΟΣΒΑΣΗ, ΒΙΟΜ/ΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΦΥΛΛΑΞΗ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	150	16/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6976177388	
2	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 10τμ., ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΘΥΡΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	130	26/9/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6974009855	
3	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ	ΥΠΟΓΕΙΟ	120	10/11/2023	ΕΛΚΟΝ REAL ESTATE 6945649435	
4	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ @ ΠΥΡΓΟΥ ΑΘΗΝΩΝ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 10τμ., ΡΑΜΠΑ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	110	8/11/2023	ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ 2107488376	
5	ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΒΕΡΝΑΡΔΑΚΗ 49	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 25τμ.	ΙΣΟΓΕΙΟ	100	13/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6979976885	
6	ΠΑΝΟΡΜΟΥ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ	ΥΠΟΓΕΙΟ	100	14/9/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 69451483820	

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 115,00

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

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: 0,95

Θέση: 1,10

Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία μονάδος (euro/θέση/μήνα): 120,18

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ

Πληθωρισμός

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

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

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

Total Average 2,53

**Εκτίμηση
Geoaxis: 2,50**

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

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

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

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

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

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

Συντελεστές Απαξίωσης

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

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

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

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

Discount Rate over rented

	Διαφορά από Αγοραίο		Discount Rate
	Lower Range	Upper Range	
Από έως	0.00%	20.00%	0.00%
Από έως	20.01%	30.00%	0.50%
Από έως	30.01%	40.00%	0.75%
Από έως	40.01%	50.00%	1.00%
Από έως	50.01%	100.00%	1.50%
Άνω	100%		2.00%

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

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

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

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

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

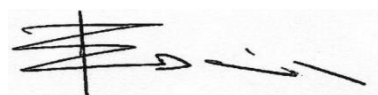
Επάρκεια

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 αντίρρηση ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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




Γιάννης 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)

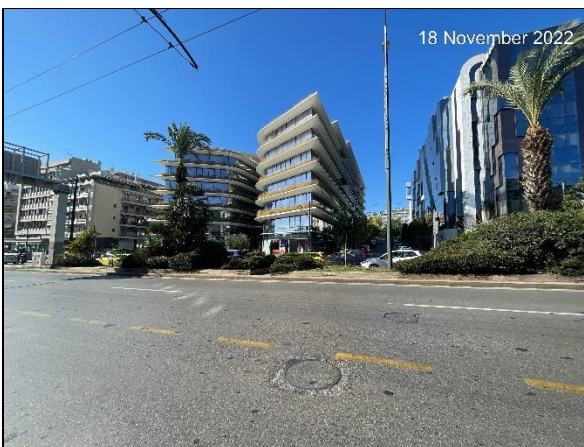
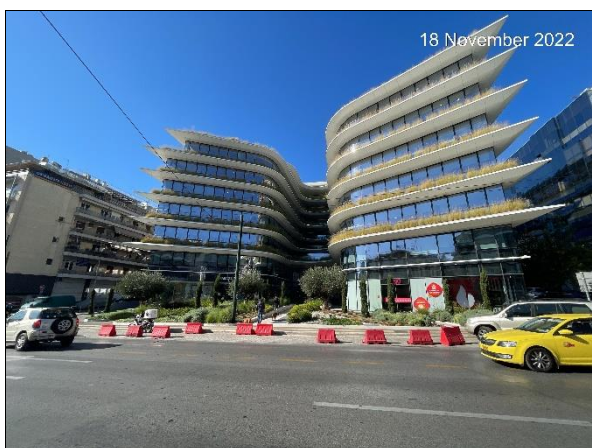
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)

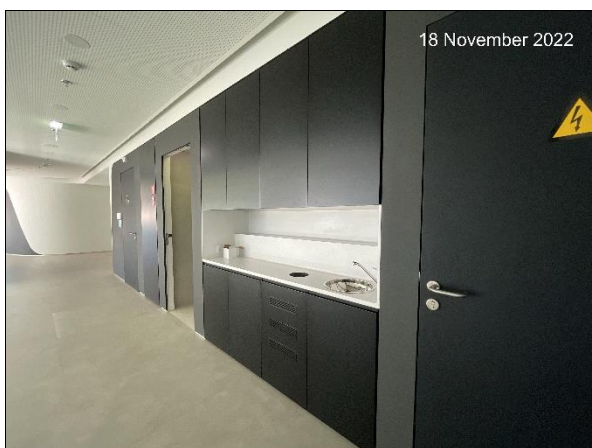
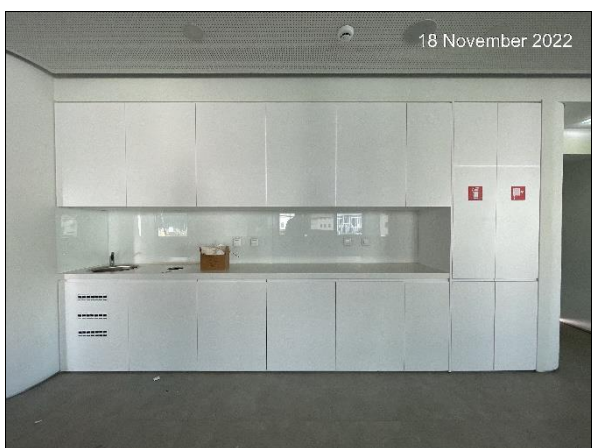
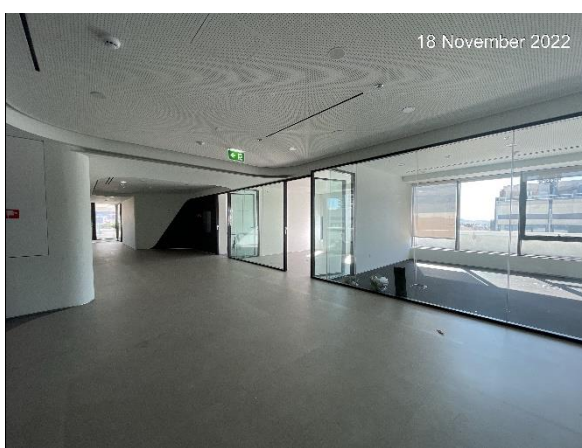


Εξωτερική άποψη από τη Λ. Κηφισίας

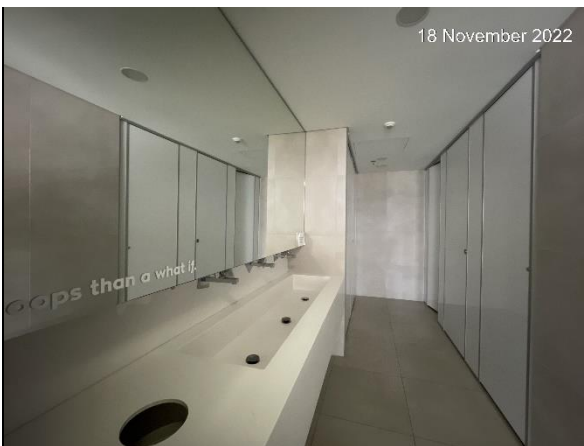
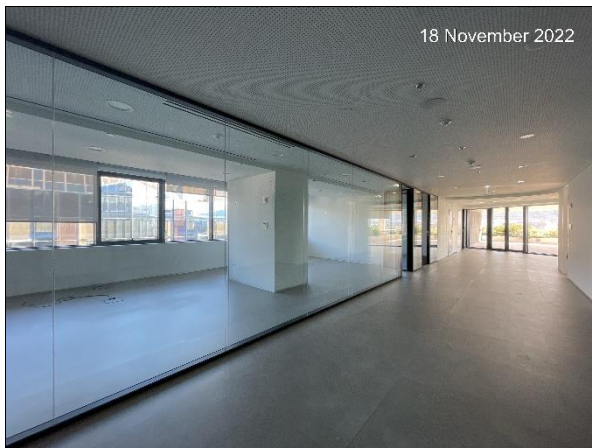


Εξωτερική άποψη από τη Λ. Ριανκούρ

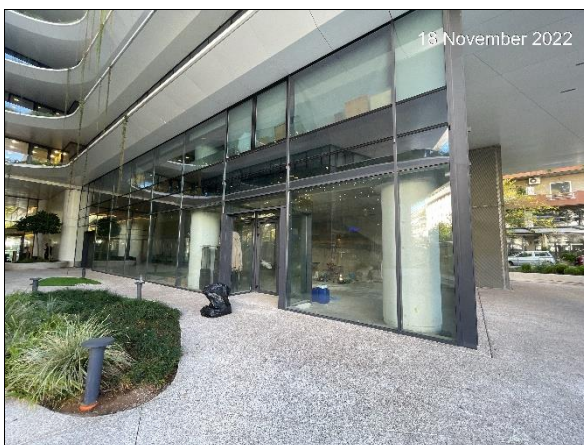
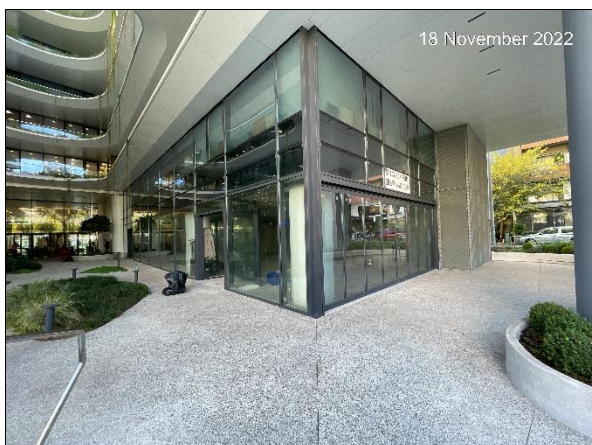
Εξωτερική άποψη από τη συμβολή Λ. Ριανκούρ&Πάγκα



Εσωτερική άποψη γραφειακών χώρων



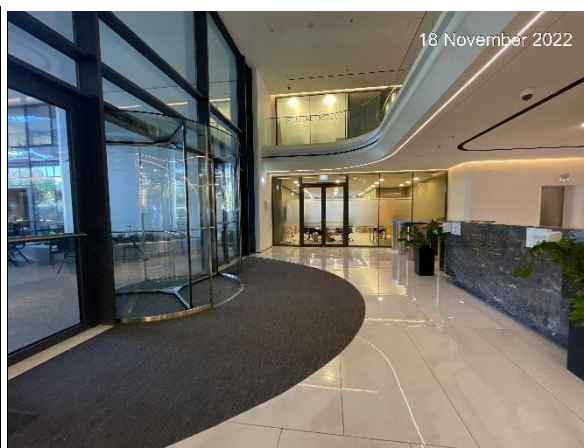
Εσωτερική άποψη γραφειακών χώρων



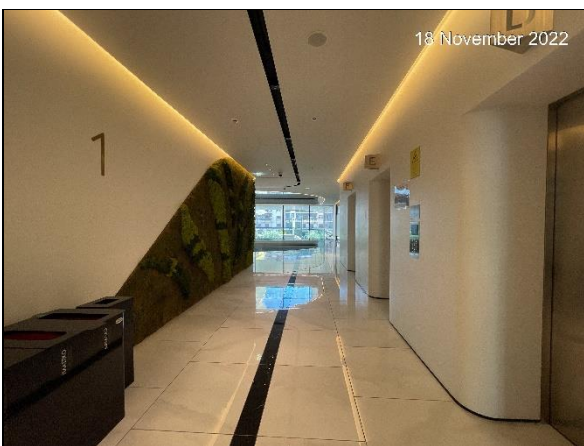
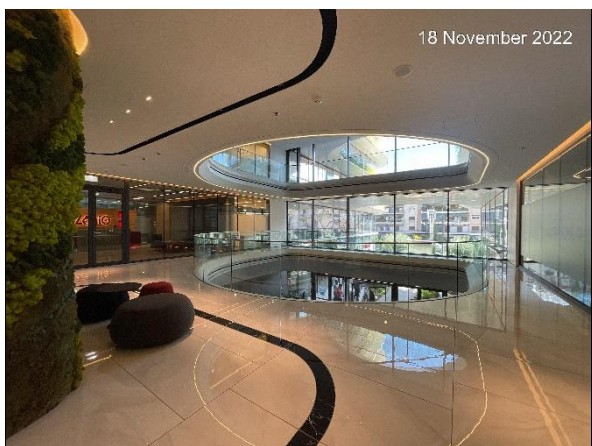
Εξωτερική άποψη καταστήματος ισογείου νότιας πτέρυγας



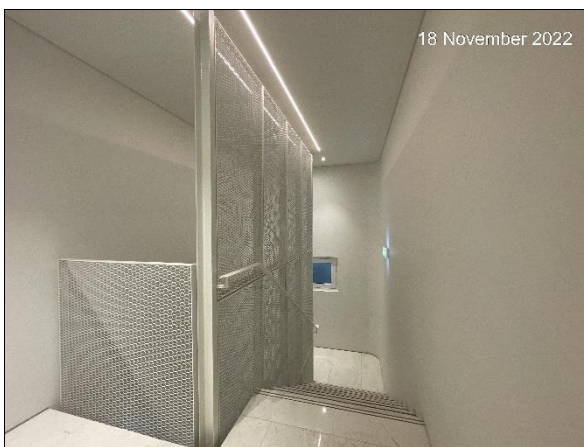
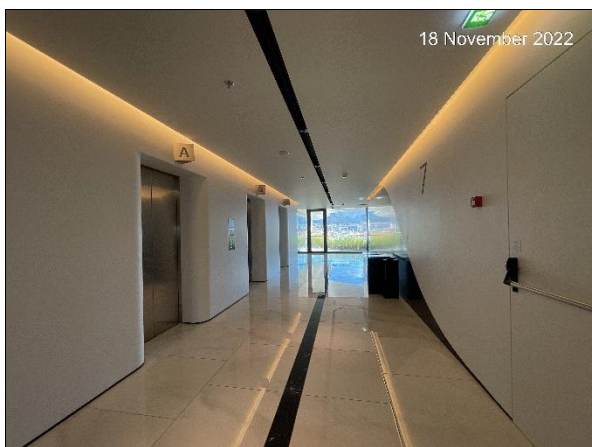
Εσωτερική άποψη χώρου υποδοχής (lobby)



Εσωτερική άποψη δευτερεύουσας εισόδου (Λ. Ριανκούρ)



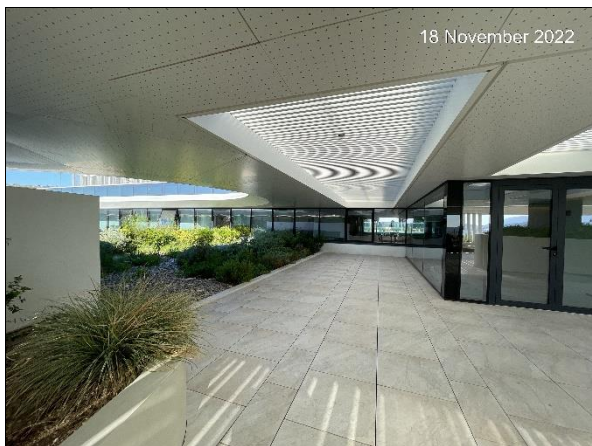
Άποψη κοινοχρήστων χώρων ανωδομής



Άποψη κλιμακοστασίων



Άποψη εξωτερικού χώρου γραφείων 7^{ου} ορόφου



Άποψη εξωτερικού χώρου γραφείων 8^{ου} (τελευταίου) ορόφου

Παραδοχές Εκτίμησης

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

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

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

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

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες 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 δικαιπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

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

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

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

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

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

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

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

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα ανά μισθωτή προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1,0%, ΔTK +2,0%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50% και 4,50%, αντίστοιχα. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

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

Άλλα Λειτουργικά Έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές Εκροές

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

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 6,20% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 5,70%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε κατά βάση στο **8,65%** (πλην ενός εκ των μισθωτηρίων του μισθωτή 'Dassault' που υπολογίστηκε στο 9,15%, ενός εκ των μισθωτηρίων του μισθωτή 'Free Now' που υπολογίστηκε στο 9,40%, του μισθωτή 'Φλωρίου' και ενός εκ των μισθωτηρίων του μισθωτή "Booking" που υπολογίστηκε στο 9,65% και ενός εκ των μισθωτηρίων του μισθωτή 'Καρατζά' που υπολογίστηκε στο 10,15%). Το προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματοροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

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

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (6,2%)

i = ποιότητα

μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή

υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων

(2,5%)

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%)

Geoaxis Factor: (1,25%). Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται για να αντικατοπτρίσει το ρίσκο που μπορεί να υπάρξει από την συνεχόμενη αύξηση του μισθώματος στην δεκαετή μελέτη δεδομένης της ήδη υψηλής τιμής που είναι σήμερα.

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που υπολογίστηκε ανά μισθωτή και η ανάληψη των παραδοχών υπολογισμού του εμφανίζονται ανά μισθωτή/μισθίο στο τέλος έκαστου πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

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

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε κατά την αυτοψία μας καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 10% - 15%, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι δεν εφαρμόσθηκε κενότητα που αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

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

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

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

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο 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 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη Ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **63 χρόνια (63 = (66+2020) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφο στελλέχους της 300/2003 οικοδομικής αδείας της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων και των Αναθεωρήσεων αυτής
- Αντίγραφο εγκεκριμένου Τοπογραφικού Διαγράμματος του ΑΤΜ Δημητρίου Ασημακόπουλου, ημερομηνίας Απριλίου 2018
- Αντίγραφο εγκεκριμένων Διαγραμμάτων Δόμησης του ΑΜ Αλέξη Βικέλα, ημερομηνίας Απριλίου 2018
- Αντίγραφο του με αριθμό 6425/22-12-2016 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καραγεώργη
- Στέλλεχος, Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της α/α 214110/18-03-2021 Αναθεώρησης της 300/2003 οικοδομικής αδείας
- Στελλέχη των με α/α 324037/18-11-2021, 341087/23-12-2021, 341816/24-12-2021, 728773/27-06-2023, 728906/27-06-2023 και 810056/27-09-2023 πράξεων περί Έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου

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

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr