



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΣΤΗΝ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

2019/04/12 12:37:53

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

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

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

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

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

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

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

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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


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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	13
4.0 Έρευνα Αγοράς	15
5.0 SWOT Analysis	22
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	23
7.0 Εκτίμηση Αξίας	24
Δηλώσεις	40
Παράρτημα	41
Φωτογραφίες	42
Παραδοχές Εκτίμησης	43
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	44
Πηγές Πληροφοριών	49

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:	Οριζόντια Ιδιοκτησία (γραφείο)
Φωτογραφία ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Ακτή Μιαούλη 81, Πειραιάς
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 24ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	823.003,87€ (Οκτακόσιες Είκοσι Τρεις Χιλιάδες Τρία € και Ογδόντα Επτά λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

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

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

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

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

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή 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 Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

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

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 08 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί μια οριζόντια ιδιοκτησία / γραφείο επιφανείας 503,18τμ που στεγάζεται στο Β όροφο, πολυώροφου κτιρίου, επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81 στον Πειραιά.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Τμηματικά κενό και τμηματικά εκμισθωμένο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

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

Πηγές Πληροφοριών

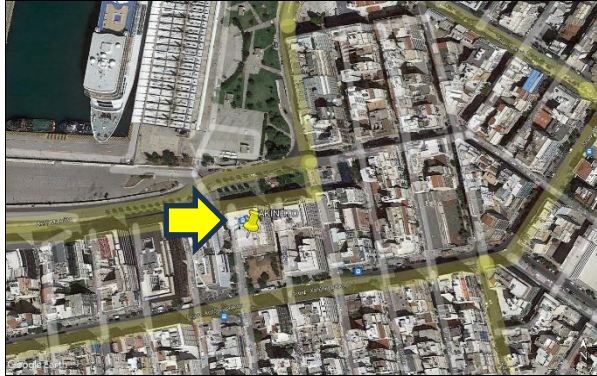
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λήθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 37°56'12.36"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°38'20.60"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Πειραιά, Περιφερειακής Ενότητας Πειραιά, Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται στο Β' όροφο κτιρίου επί της παραλιακής οδού Ακτή Μιαούλη στον αριθμό 81, εντός του οικοδομικού τετραγώνου 31, ακριβώς μπροστά από το Λιμάνι.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το εκτιμώμενο χωροθετείται σε απόσταση 100μ Νότια του θαλάσσιου μετώπου και 1χλμ Νοτιοανατολικά του σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς' προσφέροντας ιδιαίτερη προβολή και θέα.

(+)

Αναγνωρίσιμη θέση υψηλού προφίλ
Εύκολη πρόσβαση
Πλησίον τοπόσημων και σημαντικών χρηστών
Δρομολογημένα μεγάλα έργα σε εξέλιξη

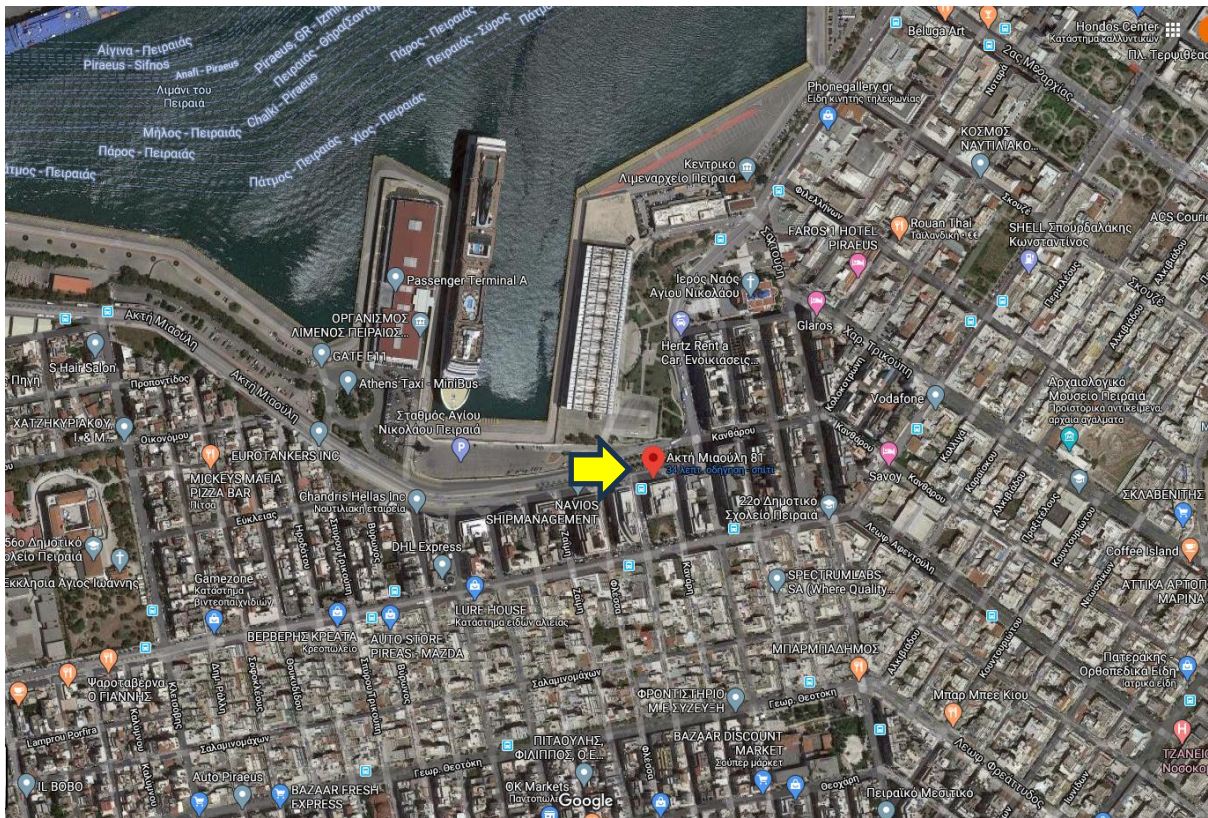
(-)

Σημαντικό πρόβλημα κίνησης & στάθμευσης στην περιοχή.

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή παρά την γειτνίαση της με το Λιμάνι και το εμπορικό κέντρο, κατά τα προηγούμενα χρόνια υποβαθμίστηκε καθώς η οικονομική ύφεση της πόλης οδήγησε καταστήματα και επιχειρήσεις είτε σε μεταστέγαση σε άλλες περιοχές, είτε σε παύση των δραστηριοτήτων τους. Το κτιριακό απόθεμα κατά βάση είναι παλιό και αισθητικά υποβαθμισμένο. Το κυκλοφοριακό πρόβλημα παράλληλα με το πρόβλημα στάθμευσης είναι έντονο ενώ καταγράφονται και θέματα δημόσιας ασφάλειας στο εσωτερικό οδικό δίκτυο.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η Ακτή Μιαούλη σε αντίθεση με την υπόλοιπη περιοχή, αποτελεί υψηλού προφίλ οδό με μεγάλα και σε κάποιες περιπτώσεις σύγχρονα κτίρια γραφείων που στεγάζουν κατά κύριο λόγο ναυτιλιακές εταιρίες. Τοπόσημα της περιοχής πέρα από το Λιμένα, αποτελεί ο Πύργος του Πειραιά, το Δημοτικό Θέατρο και το εκθεσιακό κέντρο του ΟΛΠ.

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση στο ακίνητο με Ι.Χ. πραγματοποιείται εύκολα και άμεσα ενώ η πρόσβαση με Μ.Μ.Μ. επιτυγχάνεται μέσω δικτύου αστικών συγκοινωνιών επί της Ακτί Μιαούλη. Το ακίνητο εξυπηρετείται και με μέσο σταθερής τροχιάς, μέσω του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς'.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό με πρόβλημα στάθμευσης και ηχορύπανση που ευνοείται όμως από την παρουσία του θαλάσσιου μετώπου.

Μεγάλα Έργα

Πύργος Πειραιά

Το project του Πύργου Πειραιά, αναπτύσσει η κοινοπραξία Dimand Real Estate – EBRD και Prodea Investments (70%-30%). Σύμφωνα με πληροφορίες, ήδη υφίστανται συμφωνίες για τους 12 από τους συνολικά 18 ορόφους γραφείων που θα περιλαμβάνονται στο ακίνητο, ενώ έχουν καλυφθεί πλήρως και οι χώροι των καταστημάτων και της εστίασης.

Το καλοκαίρι έγινε γνωστή η συμφωνία μίσθωσης από τον όμιλο Inditex επιφάνειας 5.850 τ.μ., που θα περιλαμβάνει χώρους από το ισόγειο μέχρι και τον δεύτερο όροφο. Συγκεκριμένα, θα φιλοξενηθούν οι φίρμες Zara και Zara Home. Πάνω από 1.000 τ.μ. υπολογίζεται ότι θα μισθώσει και η βρετανική αλυσίδα JD Sports Fashion, η οποία έχει απορροφήσει και τα Cosmos Sport. Μάλιστα στον Πύργο Πειραιά θα λειτουργήσει κατάστημα υπό την επωνυμία της ίδιας της JD Sports και όχι της Cosmos.

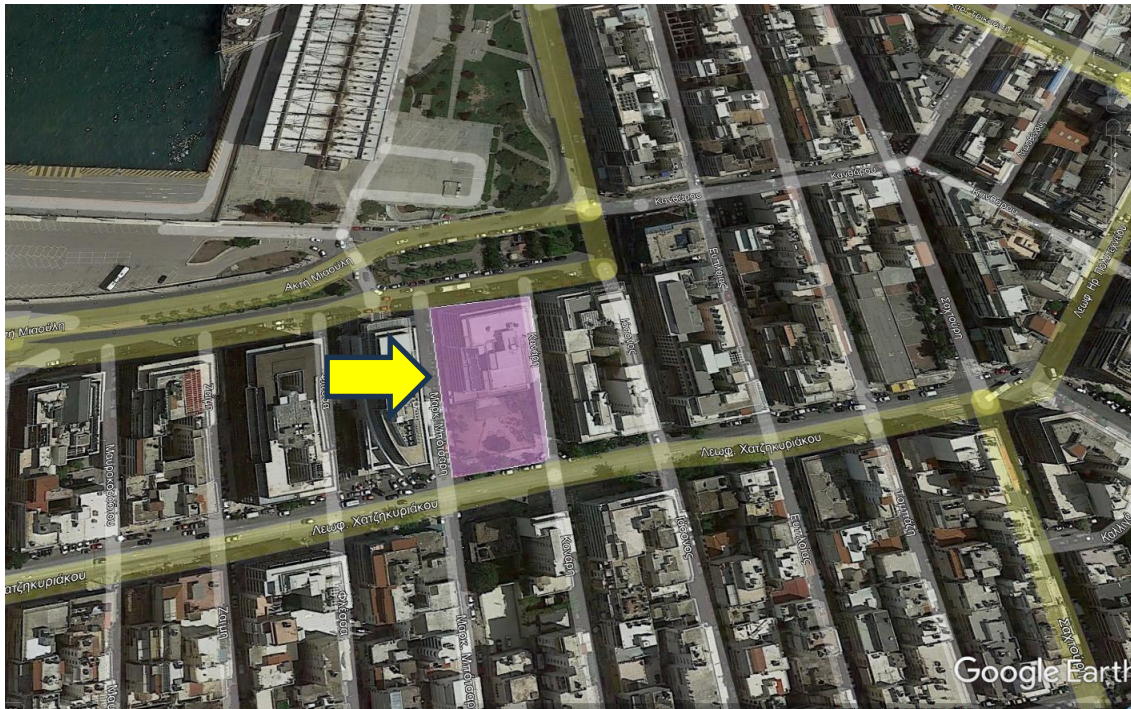
Όσον αφορά τους χώρους γραφείων, πηγές της αγοράς κάνουν λόγο για συμφωνίες με τρεις ακόμη εταιρείες για την ενοικίαση τριών ορόφων, ακολουθώντας τη στρατηγική που έχει χαράξει η κοινοπραξία των Dimand – Prodea, βάσει της οποίας επιδίωξη είναι η κάλυψη κάθε ορόφου από μία και μόνη εταιρεία, δηλαδή να μη φιλοξενοούνται δύο ή και περισσότερες εταιρείες σε κάποιον όροφο. Οι νέοι μισθωτές προέρχονται από τον ευρύτερο χώρο της ναυτιλίας και από τον ασφαλιστικό κλάδο, ενώ συνεχίζονται οι συζητήσεις και με άλλους ενδιαφερομένους. Υπενθυμίζεται ότι το 50% των γραφειακών χώρων –ή εννέα συνολικά όροφοι– πρόκειται να καλυφθεί από την εταιρεία Dialectica, μια ελληνική εταιρεία παροχής υπηρεσιών σε θεσμικούς επενδυτές και μεγάλους ομίλους αναφορικά με τη βελτιστοποίηση της διαδικασίας λήψης των επιχειρηματικών τους αποφάσεων. Η Dialectica έχει συμφωνήσει για τη μίσθωση έξι ορόφων, ενώ πρόκειται να ασκήσει και το δικαίωμά της για την ενοικίαση επιπλέον τριών ορόφων, ή συνολικής επιφάνειας 9.300 τ.μ.

Από τα 28.500-29.000 τ.μ. που αντιστοιχούν στους προς εκμίσθωση χώρους του κτιρίου (πλέον υπόγειο 4.800 τ.μ.), περίπου 22.000 τ.μ. αφορούν χρήσεις γραφείων και τα υπόλοιπα 7.500 τ.μ. αφορούν την κάλυψη των πρώτων ορόφων του ακινήτου με εστίαση, εμπόριο κι ένα γυμναστήριο. Η επένδυση των 40 εκατ. ευρώ προβλέπει τη δημιουργία του πρώτου «πράσινου» ουρανοξύστη της χώρας, ύψους 88 μέτρων. Μάλιστα θα είναι ο πρώτος βιοκλιματικός πύργος που θα πιστοποιηθεί κατά το πρότυπο LEED στην υψηλότερη κατηγορία Platinum.

Το έργο αναμένεται να παραδίδεται σταδιακά προς λειτουργία μέχρι την άνοιξη του 2024.

Πηγή: <https://www.kathimerini.gr/economy/562405240/prochoroyn-oi-misthoseis-ston-pyrgo-peiraia/>

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Το ακίνητο αφορά σε οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο Β ορόφου, επιφάνειας GBA 503,18τμ που στεγάζεται σε πολυώροφη οικοδομή επαγγελματικών χώρων. Η οικοδομή κατασκευάστηκε το 1972 με την οικοδομική άδεια 4756/1971 εντός οικοπέδου επιφανείας 1.099,00τμ (ΚΑΕΚ 051166610001/00/09).

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

- (+)
Στέγαση σε κτίριο προβολής
Ανεμπόδιστη θέα
Καλή κατάσταση συντήρησης
Τυπικός όροφος
- (-)
Μεγάλη επιφάνεια
Απουσία parking

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΚΕΝΟ ΤΜΗΜΑ	
					ΚΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	80,17
					ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ	
					ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ (ΔΙΕΘΝΗΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΟΝ ΙΚΕ)	277,90
					ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ (GLOBAL SEAWAYS SA)	145,11
ΣΥΝΟΛΟ:						503,18

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι διαμπερές με απεριόριστη θέα προς τη θάλασσα. Αποτελείται από ενιαίο λειτουργικό χώρο γραφείων με εσωτερική διαμερισμάτωση από κινητά χωρίσματα, wc και διαδρόμους. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με μονά υαλοστάσια και τα εσωτερικά κουφώματα είναι είτε ξύλινα πρεσσαριστά, είτε μεταλλικά. Τα δάπεδα είναι τμηματικά από πλαστικοποιημένο ξύλο και κεραμικά πλακίδια. Ο φυσικός φωτισμός είναι πολύ καλός ενώ ο τεχνητός επιτυγχάνεται με λάμπες φθορισμού στην οροφή. Οι κύριοι χώροι διαθέτουν σύστημα ψύξης – θέρμανσης με αυτόνομες κλιματιστικές μονάδες. Το ακίνητο ανακαινίσθηκε ριζικά το έτος 2002 και σήμερα βρίσκεται σε καλό βαθμό συντήρησης.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 1.099,00τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 57/000 εξ' αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

Το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 2994462 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι στο μεγαλύτερο τμήμα του (84,0% ή 423,01τμ της GLA=GBA επιφάνειας των 503,18τμ) εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, όπως αυτοί εμφανίζονται στον προηγούμενο πίνακα. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

Αυξανόμενη μεν αλλή 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 προπομπό 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 αποκαθάρωσης 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, Βουλιαγμένης 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 ηεκανοπεδίου 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.

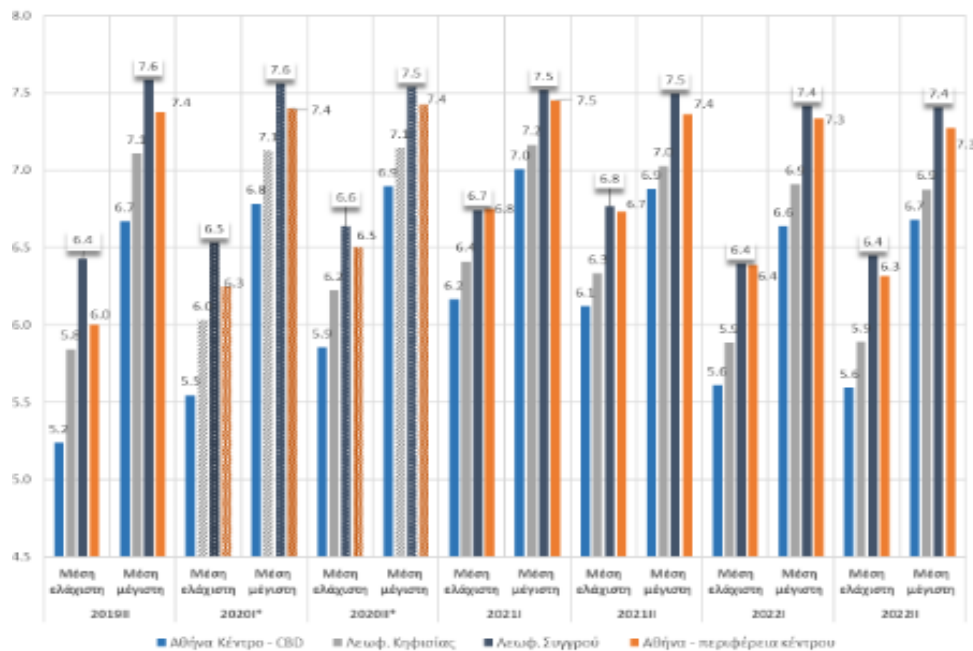
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

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,
- Πηλασάρισμα 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 πέριξ 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 ανακάμπτει 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 προβληθεί αναφορικά με την περαιτέρω αύξηση της προσφοράς, αν και το ποσοστό των γραφείων στα μέχρι σήμερα πωλημένα χαρτοφυλάκια είναι πολύ μικρό. Παρόλα αυτά, η βιαστική και μη καλά προγραμματισμένη προώθηση γραφείων στην ήδη ρηχή και προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

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

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

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

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφείων (Οριζοντίων Ιδιοκτησιών) - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων πέριξ του λιμανιού του Πειραιά διάμεσης επιφάνειας 237τμ είναι στα 2.170ευρο/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.736ευρο/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφείων (Οριζοντίων Ιδιοκτησιών) - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γραφείο Β ορόφου 503, 18τμ. 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 που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με το λιμάνι και βασικούς δρόμους .
- Πρόσβαση : Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 25τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Θέα : Αξιολογείται θετικά η θέα του ακινήτου στο θαλάσσιο μέτωπο.
- Πρόσθετες παροχές: Αξιολογείται θετικά η ύπαρξη θέσης στάθμευσης ή/και αποθήκης.
- 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 μονάδος (ευρο/τμ) για το εκτιμώμενο γραφείο του Β ορόφου ανέρχεται σε **1.617,42ευρο/τμ**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφείων (Οριζοντίων Ιδιοκτησιών) - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων πέριξ του λιμανιού του Πειραιά διάρκειας επιφάνειας 221τμ είναι στα 11,76euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάρκειση εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 10,00euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφείων (Οριζοντίων Ιδιοκτησιών) - 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 τμήμα (GLOBAL SEAWAYS) επιφάνειας 145,11τμ. 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 που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με το λιμάνι και βασικούς δρόμους.
- Πρόσβαση : Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 25τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Θέα : Αξιολογείται θετικά η θέα του ακινήτου στο θαλάσσιο μέτωπο.
- Πρόσθετες παροχές: Αξιολογείται θετικά η ύπαρξη θέσης στάθμευσης ή/και αποθήκης.
- 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 μονάδος (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο τμήμα (GLOBAL SEAWAYS) επιφάνειας 145,11τμ. ανέρχεται σε **9,94 euro/τμ/μήνα**.

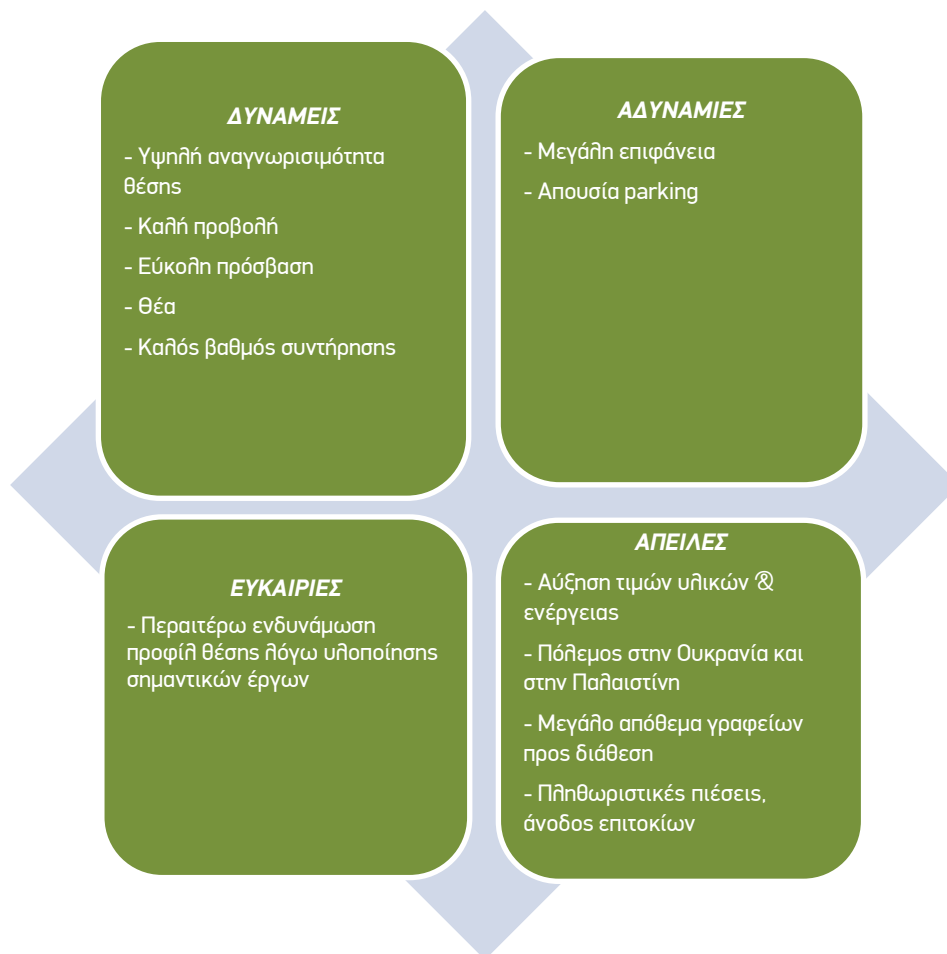
Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τον γραφειακό χώρο που εκμισθώνεται στη Διεθνής Θαλάσσιες Διαδρομές προκύπτει με εφαρμογή επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας του εκμισθωμένου τμήματος (GLOBAL SEAWAYS) συντελεστή επιφανείας (1% ανά 25τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη τη μικρότερη επιφάνεια) και ανέρχεται σε 9,42€/τμ/μήνα. Για το κενό τμήμα εφαρμόζεται επιπλέον απομείωση 20% λόγω μη προσόψεως στην Ακτή Μιαούλη και μη θέας στη θάλασσα και ανέρχεται σε 8,16€/τμ/μήνα.

Σχέση Καταβαλλόμενου / Αγοραίου Μισθώματος

Το εκτιμώμενο συνολικό αγοραίο μίσθωμα για τα επενδυτικά τμήματα που εκμισθώνονται ανέρχεται σε 4.059,80€/μήνα όταν το συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 3.103,41€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -23,56%.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, για τα εκμισθωμένα τμήματα ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματοροών (Discounted Cash Flow) ενώ για τα κενά 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 της οριζόντιας ιδιοκτησίας, στην Ακτή Μιαούλη 81, στον Πειραιά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε **823.003,87€** (Οκτακόσιες Είκοσι Τρεις Χιλιάδες Τρία € και Ογδόντα Επτά λεπτά) ή 1.635,61€/τμ.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 395.050,13€

Εκτιμώμενη Αξία Οικοπέδου: 427.953,74€

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

31. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση : Ακτή Μιαούλη 81, Ο.Τ. 31, Δήμος Πειραιά

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΓΡΑΦΕΙΟ)	1.099,00	503,18	813.851,97	829.105,14	823.003,87

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 823.003,87

1.635,61 euro/τμ

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 αχώριστα να μεταβιβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

31. NOVAL ΑΕΕΑΠ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Ακτή Μιαούλη 81, Ο.Τ. 31, Δήμος Πειραιά

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
813.851,97

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	9,02%	726.303,93	787.541,82	848.779,71
	6,50%			
	8,20%	763.781,01	829.105,14	894.429,26
	6,50%			
	7,38%	804.222,85	873.961,06	943.699,28
	6,50%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
761.323,15	798.065,88	834.808,61
783.809,40	823.003,87	862.198,35
808.074,50	849.917,43	891.760,36

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,20%	730.719,96	792.370,64	854.021,31
	7,15%			
	8,20%	763.781,01	829.105,14	894.429,26
	6,50%			
	8,20%	804.188,97	874.002,86	943.816,76
	5,85%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
763.972,77	800.963,17	837.953,57
783.809,40	823.003,87	862.198,35
808.054,17	849.942,51	891.830,84

31. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή - Θέση: Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
II	ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ	1972	2002	503,18	1.099,00	62,64	823.003,87	395.050,13	427.953,74

Διαχωρισμός Αξιών: 395.050,13 427.953,74

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 αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.200euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2% από το έτος 2002 όταν ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 45 χρόνια (45 = (66+2002) - 2023).**

31. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία (Γραφείο)

Διεύθυνση : Ακτή Μιαούλη 81, Ο.Τ. 31, Δήμος Πειραιά

Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο)
4756/197 1	II	1972	2002	B ΟΡΟΦΟΣ	ΚΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ	80,17	1.617,42	813.851,97
					ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ (ΔΙΕΘΝΗΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΟΝ ΙΚΕ)	277,90		
					ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ (GLOBAL SEAWAYS SA)	145,11		

Σύνολο: 503,18**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 813.851,97****Επεξηγήσεις Πίνακα:**

- Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης ολόκληρου του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 2994462 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση
- Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από το με αρ. 19095/2002 συμβόλαιο που μας προσκομίσθηκε.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής έχουμε θεωρήσει το ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
- Το επίπεδο προκύπτει από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Η υφιστάμενη χρήση προέκυψε από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
- Η εκτιμώμενη επιφάνεια προέκυψε από το προσκομισθέν σχέδιο κάτοψης του Μηχανικού κ. Γεράνη που συνοδεύει την με α/α 2994462 Δήλωση του Ν.4178/2013 και από το προσκομισθέν συμβόλαιο.
- Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (ευρο/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γραφειακών χώρων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης επιφάνειας (στήλη 7) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (στήλη 8).

Παρατηρήσεις :

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία. Η εκτιμώμενη οριζόντια ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαίρετου 57/000 που αναλογεί σε 62,64τμ στο όλο οικόπεδο επιφάνειας 1.099τμ.

31. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία (Τμηματικά εκμισθωμένη και τμηματικά κενή)

Διεύθυνση : Ακτή Μιαούλη 81, Ο.Τ. 31, Δήμος Πειραιά

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για το κενό τμήμα & Προεξόφλησης Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα τμήματα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΙΜΩ- ΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro /τμ / μήνα)	ΠΛΗΡΟ ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕ- ΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
4756/1971	II	1972	2002	B ΟΡΟΦΟΣ	ΚΕΝΟ ΤΜΗΜΑ						
					ΓΡΑΦΕΙΟ	80,17	8,16	99%	647,82	7,00%	111.054,74
					ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ						
					ΓΡΑΦΕΙΟ (ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΟΝ ΙΚΕ)	277,90	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				463.626,85
					ΓΡΑΦΕΙΟ (GLOBAL SEAWAYS SA)	145,11	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF				254.423,54

ΣΥΝΟΛΟ: 503,18

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 829.105,14

Επεξηγήσεις Πίνακα:

- Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης ολόκληρου του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Επιπρόσθετα, το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 2994462 και έχει λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση
- Η αριθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από το με αρ. 19095/2002 συμβόλαιο που μας προσκομίσθηκε.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής έχουμε θεωρήσει το ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
- Το επίπεδο προκύπτει από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Η υφιστάμενη χρήση προέκυψε από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και ταυτίζεται με τη νόμιμη.
- Η επιφάνεια ανά χρήση προέκυψε από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και από δική σας ενημέρωση.
- Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το κενό τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει με εφαρμογή επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας του εκμισθωμένου τμήματος (GLOBAL SEAWAYS) επιφάνειας 145,11τμ αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας με συντελεστή 1% ανά 25τμ. Επιπλέον εφαρμόζεται απομείωση 20% λόγω μη θέας στη θάλασσα.
- Έχουμε θεωρήσει κενότητα για το κενό προς μίσθωση τμήμα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.
- Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη επιφάνεια (στήλη 7) * την πληρότητα (στήλη 9). 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).
- Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.
- Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του κενού τμήματος, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 10) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 11). 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 :

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρέσιες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία.

31. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος : Εκμισθωμένο τμήμα Οριζόντιας Ιδιοκτησίας
 Διεύθυνση: Ακτή Μιαούλη 81, Ο.Τ. 31, Δήμος Πειραιά

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΟΡΙΖΟ-ΝΤΙΑ ΙΔΙΟ-ΚΤΗΣΙΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Β ΟΡΟΦΟΣ	II	ΕΚΜΙΣΘΩ-ΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	ΔΙΕΘΝΗΣ ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ ΜΟΝ ΙΚΕ	277,90	2.038,81	7,34	9,42	2.617	-22,1%

- Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας πληροφόρηση.
- Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Η αναπροσαρμογή στο καταβληθέντα μίσθωμα την 08-12-2023 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔTK Δεκεμβρίου είναι στο 3,50%.
- Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με εφαρμογή επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας του εκμισθωμένου τμήματος (GLOBAL SEAWAYS) επιφάνειας 145,11τμ μειωτικού συντελεστή λόγω μεγαλύτερης (λιγότερο εμπορεύσιμη) επιφάνειας με συντελεστή 1% ανά 25τμ.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 08/12 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦ-ΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
08/12/2019	07/12/2025	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	7,00%	6,50%	8,20%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απόξινσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024 - 07/12/2024	08/12/2024 - 07/12/2025 (ρήξη μίσθωσης)	08/12/2025 - 07/12/2026	08/12/2026 - 07/12/2027	08/12/2027 - 07/12/2028	08/12/2028 - 07/12/2029	08/12/2029 - 07/12/2030	08/12/2030 - 07/12/2031	08/12/2031 - 07/12/2032	08/12/2032 - 07/12/2033	08/12/2033 - 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	22.895,79	25.321,96	32.477,91	33.030,04	33.591,55	34.162,61	34.743,37	35.334,01	35.934,68	36.545,57	2.384,87
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	8.119,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expcences)	228,96	253,22	324,78	330,30	335,92	341,63	347,43	353,34	359,35	365,46	23,85
NOI (Net Operating Income)	22.666,83	25.068,74	24.033,66	32.699,74	33.255,63	33.820,98	34.395,94	34.980,67	35.575,34	36.180,12	2.361,02

1% λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,929	0,859	0,793	0,733	0,678	0,626	0,579	0,535	0,494	0,457	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	21.055	21.522	19.069	23.979	22.539	21.185	19.912	18.716	17.591	16.535	1.074

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 203.175,29 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024 - 07/12/2024	08/12/2024 - 07/12/2025 (Άρση μίσθωσης)	08/12/2025 - 07/12/2026	08/12/2026 - 07/12/2027	08/12/2027 - 07/12/2028	08/12/2028 - 07/12/2029	08/12/2029 - 07/12/2030	08/12/2030 - 07/12/2031	08/12/2031 - 07/12/2032	08/12/2032 - 07/12/2033	08/12/2033 - 31/12/2033	01/01/2034 - 31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	29.386,29	31.935,02	32.477,91	33.030,04	33.591,55	34.162,61	34.743,37	35.334,01	35.934,68	36.545,57	2.384,87	37.798,69
NOI (Net Operating Income)	29.386,29	31.935,02	32.477,91	33.030,04	33.591,55	34.162,61	34.743,37	35.334,01	35.934,68	36.545,57	2.384,87	37.798,69

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 581.518
 Έσοδα Πωλήσεων: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 572.795

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 260.451,56 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 463.626,85 (A)+(B)

Net initial yield (1st year net rent / fair value): 5,3%
 1.668 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο εκμισθωμένο τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

31. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος : Εκμισθωμένο τμήμα Οριζόντιας Ιδιοκτησίας

Διεύθυνση: Ακτή Μιαούλη 81, Ο.Τ. 31, Δήμος Πειραιά

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	4	Δ	
				ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Β ΟΡΟΦΟΣ	II	ΕΚΜΙΣΘΩ-ΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	GLOBAL SEAWAYS SA	145,11	1.064,60	7,34	9,94	1.443	-26,2%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας πληροφόρηση.
2. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Η αναπροσαρμογή στο καταβαλλόμενο μίσθωμα την 08-12-2023 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔTK Δεκεμβρίου είναι στο 3,50%.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 08/12 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦ-ΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
8/12/2019	7/12/2025	1,70%	3,50%	100,00%	75%	7,00%	6,50%	8,20%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024 - 07/12/2024	08/12/2024 - 07/12/2025 (λήξη μίσθωσης)	08/12/2025 - 07/12/2026	08/12/2026 - 07/12/2027	08/12/2027 - 07/12/2028	08/12/2028 - 07/12/2029	08/12/2029 - 07/12/2030	08/12/2030 - 07/12/2031	08/12/2031 - 07/12/2032	08/12/2032 - 07/12/2033	08/12/2033 - 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	11.955,51	13.222,38	17.910,19	18.214,66	18.524,31	18.839,22	19.159,49	19.485,20	19.816,45	20.153,33	1.315,16
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	4.477,55	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)	119,56	132,22	179,10	182,15	185,24	188,39	191,59	194,85	198,16	201,53	13,15

1% λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	11.835,95	13.090,16	13.253,54	18.032,51	18.339,07	18.650,83	18.967,90	19.290,35	19.618,29	19.951,80	1.302,00
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,929	0,859	0,793	0,733	0,678	0,626	0,579	0,535	0,494	0,457	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	10.994	11.238	10.516	13.223	12.429	11.682	10.981	10.321	9.701	9.118	592

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 110.796 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024 - 07/12/2024	08/12/2024 - 07/12/2025 (λήξη μίσθωσης)	08/12/2025 - 07/12/2026	08/12/2026 - 07/12/2027	08/12/2027 - 07/12/2028	08/12/2028 - 07/12/2029	08/12/2029 - 07/12/2030	08/12/2030 - 07/12/2031	08/12/2031 - 07/12/2032	08/12/2032 - 07/12/2033	08/12/2033 - 31/12/2033	01/01/2034 - 31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	16.205,29	17.610,80	17.910,19	18.214,66	18.524,31	18.839,22	19.159,49	19.485,20	19.816,45	20.153,33	1.315,16	20.844,37
NOI (Net Operating Income)	16.205,29	17.610,80	17.910,19	18.214,66	18.524,31	18.839,22	19.159,49	19.485,20	19.816,45	20.153,33	1.315,16	20.844,37

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 320.683

Έξοδα Πώλησης: 1.50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 315.872

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 143.628 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 254.423,54 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / fair value): 5,0%

1.753 euro/τημ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στο εκμισθωμένο τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ								ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 503,18τμ, ΠΡΟΣΩΨΗ ΣΕ 3 ΔΡΟΜΟΥΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1972, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2002, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ ΣΕ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ 81, Ο.Τ. 31 ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ													
								ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 25τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΘΕΑ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ. αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΤΕΡΨΙΘΕΑ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 370τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, RECEPTION, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΔΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, (ΛΟΓΩ ΧΑΜΗΛΟΥ ΟΡΟΦΟΥ), ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	33 (ΑΝΑΚ.)	1	370	950.000	17/11/2023	2.567,57	-20%	0%	0%	0%	-10%	-5,3%	1,5%	15%	0%	0%	2.042,88	20%	408,58
3	ΑΚΤΗ ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ 38 (1x1μ Β ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 237τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΠΡΟΣΩΨΕΩΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΑΡΚΕ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΔΗ, 10 ΧΩΡΟΙ, RECEPTION, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	49 (ΑΝΑΚ.)	7	237	580.000	26/10/2023	2.447,26	-20%	-10%	0%	0%	0%	-10,6%	-7,5%	0%	0%	0%	1.456,34	20%	291,27
4	ΣΑΧΤΟΥΡΗ 2 ΕΝΑΝΤΙ Ι.Ν. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ (300μ Β ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 282τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 3 ΧΩΡΟΙ ΜΕ MEETING ROOM, SERVER ROOM, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 WC, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΥΠΟ ΓΩΝΙΑ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	51 (ΑΝΑΚ 2019)	6	281	650.000	26/10/2023	2.313,17	-20%	5%	0%	0%	-20%	-8,9%	-6,0%	15%	0%	0%	1.531,02	20%	306,20
8	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΜΠΟΤΣΑΡΗ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 90τμ, 6ου ΟΡΟΦΟΥ, ΡΕΤΙΡΕ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΒΕΡΑΝΤΑ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	50	6	90	150.000	7/11/2023	1.666,67	-15%	0%	0%	0%	10%	-16,5%	-6,0%	25%	0%	0%	1.528,42	40%	611,37

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.617,42

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 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.






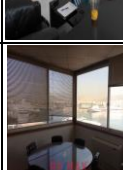


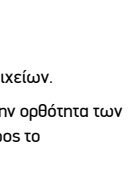
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, θεα, πρόσθετες παροχές (θ.σ. αποθήκες), χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσθετο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσθετο) 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 Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ /ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟ-ΦΟΣ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΤΕΡΨΙΘΕΑ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ, ΥΨΟΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, 7 ΧΩΡΟΙ, ΜΠΑΝΙΟ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΦΥΛΑΞΗ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΨΥΞΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	60 (ΑΝΑΚ. '09)	4	220	600.000	2.727	9/11/2023	LODESTAR REAL ESTATE 2103007577	
2	ΤΕΡΨΙΘΕΑ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 370τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, RECEPTION, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, (ΛΟΓΩ ΧΑΜΗΛΟΥ ΟΡΟΦΟΥ), ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	33 (ΑΝΑΚ.)	1	370	950.000	2.568	17/11/2023	HOMELAND PIRAEUS 2104225005	
3	ΑΚΤΗ ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ 38 (1xήμ Β ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 237τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΑΡΚΕ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 10 ΧΩΡΟΙ, RECEPTION, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	49 (ΑΝΑΚ.)	7	237	580.000	2.447	26/10/2023	HATZIDAKIS-HOMELAND REALESTATE 2104225005	
4	ΣΑΧΤΟΥΡΗ 2 ΕΝΑΝΤΙ Ι.Ν. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ (300μ Β ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 282τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, 3 ΧΩΡΟΙ ΜΕ MEETING ROOM, SERVER ROOM, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 WC, ΚΑΜΕΡΕΣ, ΥΠΟ ΓΩΝΙΑ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	51 (ΑΝΑΚ 2019)	6	281	650.000	2.313	26/10/2023	HATZIDAKIS-HOMELAND REALESTATE 2104225005	
5	ΒΡΥΩΝΗ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ, ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 115τμ, 4 ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΜΕ ΧΩΛ ΚΑΙ WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΧΡΗΣΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ, ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΡΟΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ	48	4	115	250.000	2.170	5/10/2023	E-PLASIS 2103213136	
6	ΒΡΥΩΝΗ ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 255τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΗ ΣΤΟ ΠΙΣΩ ΜΕΡΟΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ, 2 ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 2 WC, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΑ, MEETING ROOM, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	52	3	255	500.000	1.961	2/10/2023	ROUMPOS REAL ESTATE 2152154874	
7	ΣΑΧΤΟΥΡΗ 6 (250μ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ ΓΩΝΙΑΚΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ 113τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	51 (ΑΝΑΚ. '10)	9	113	200.000	1.770	16/11/2023	REMAX PLUS 2109851222	
8	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΜΠΟΤΣΑΡΗ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 90τμ, 6ου ΟΡΟΦΟΥ, ΡΕΤΙΡΕ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΒΕΡΑΝΤΑ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	50	6	90	150.000	1.667	7/11/2023	ΑΥΤΟΨΙΑ ΙΔΙΩΤΗΣ 6938555356	
9	ΒΡΥΩΝΗ, ΠΛΗΣΙΩΝ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 300τμ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ	45 (ΑΝΑΚ.)	4	300	400.000	1.333	27/10/2023	GOLDEN HOME 2111041100	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 49 237 2.170

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.736**

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: ΓΡΑΦΕΙΟ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ (GLOBAL SEAWAYS) ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ Β ΟΡΟΦΟΥ, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 145,11τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1972, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2002, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ ΣΕ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ 81, Ο.Τ. 31 ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ														
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ																						
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 25τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΘΕΑ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (β.σ. αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΖΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
1	ΤΕΡΨΙΘΕΑ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΕ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟ ΜΕΓΑΡΟ 330τμ, ΚΟΥζίνα, 3 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, DINNER ROOM, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΘΩΡΑΚΙΣΜΕΝΗ, Α/Σ, ΧΩΡΟ RAC, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	49 (ΑΝΑΚ.)	5	330	4.500	24/10/2023	13,64	-20%	0%	0%	0%	0%	7,4%	-4,5%	-5%	0%	0%	10,63	20%	2,13	
2	ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ ΠΛΗΘΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ & ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 221τμ, 6 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, MEETING ROOM, RECEPTION, LED ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΨΥΞΗΣ & ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	57 (ΑΝΑΚ. '06)	2	221	3.000	29/09/2023	13,57	-20%	0%	0%	0%	0%	3,0%	0,0%	-5%	0%	0%	10,63	20%	2,13	
4	ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ ΜΕΤΑΞΥ ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ & ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ (550μ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 255τμ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΨΥΞΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, 9 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	53 (ΑΝΑΚ. '02)	5	255	3.000	26/10/2023	11,76	-15%	0%	0%	-5%	0%	4,4%	-4,5%	0%	0%	0%	9,47	30%	2,84	
5	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 9, ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΑΣ, 220μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 300τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΩΡΑΚΙΣΜΕΝΗ & ΑΛΕΞΙΣΦΑΙΡΗ ΠΟΡΤΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	57 (ΑΝΑΚ. '21)	5	300	3.500	01/10/2023	11,67	-15%	0%	0%	-10%	0%	6,2%	-4,5%	5%	0%	0%	9,50	30%	2,85	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 9,94

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιολοιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολοιήσιμο 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, πρόσβαση, προβολή, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, θέα, πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες), 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
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΩΝ) ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΤΕΡΨΙΘΕΑ ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΕ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟ ΜΕΓΑΡΟ 330τμ, ΚΟΥζίνα, 3 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, DINNER ROOM, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΘΩΡΑΚΙΣΜΕΝΗ, Δ/Σ, ΧΩΡΟ ΡΑC, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΠΛΗΡΩC ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	49 (ΑΝΑΚ.)	5	330	4.500	13,64	24/10/2023	FERTILE PROPERTY INVEST 6945118939	
2	ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΥΡΓΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ & ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 221τμ, 6 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, MEETING ROOM, RECEPTION, LED ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΨΥΞΗΣ & ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΠΛΗΡΩC ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ. ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	57 (ΑΝΑΚ. '06)	2	221	3.000	13,57	29/09/2023	HOMELAND PIRAEUS 2104225005	
3	ΛΙΜΑΝΙ, ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΚΟΝΔΥΛΗ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 190τμ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, 2 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	43 (ΑΝΑΚ. '20)	4	190	2.280	12,00	14/11/2023	PIRAIKO REAL ESTATE 2111994770	
4	ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ ΜΕΤΑΞΥ ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ & ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ (550μ ΒΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 255τμ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΨΥΞΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, 9 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	53 (ΑΝΑΚ. '02)	5	255	3.000	11,76	26/10/2023	HATZIDAKIS HOMELAND 2104225005	
5	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 9, ΑΓ. ΣΠΥΡΙΔΩΝΑΣ, 220μ ΑΠΟ ΠΥΡΓΟ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 300τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΩΡΑΚΙΣΜΕΝΗ & ΑΛΕΞΙΣΦΑΙΡΗ ΠΟΡΤΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ	57 (ΑΝΑΚ. '21)	5	300	3.500	11,67	01/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6936650182	
6	ΤΕΡΨΙΘΕΑ, ΕΠΙ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 120τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, (ΛΟΓΩ ΧΑΜΗΛΟΥ ΟΡΟΦΟΥ), ΧΡΗΣΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	33	1	120	1.250	10,42	17/10/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
7	ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΩΡΟΛΟΓΙΟΥ & ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 7 ΧΩΡΟΙ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΝΕΛ/ΡΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	43 (ΑΝΑΚ. '09)	5	200	1.400	7,00	18/11/2023	METROLAND REAL ESTATE MANAGEMENT 2104121110	
ΔΙΑΜΕΣΟΙ :			33		221		11,76			

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **10,00**

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.

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

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

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

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

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

Συντελεστές Απαξίωσης

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

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

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

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

Discount Rate over rented

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

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

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

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

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

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

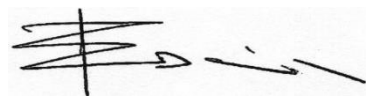
Επάρκεια

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

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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




Γιάννης Ξυλιάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

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

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

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



Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Γενική άποψη κτιρίου



Εσωτερική άποψη κενού τμήματος



Εσωτερική άποψη εκμισθωμένου τμήματος

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπνεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι τμηματικά κενό και τμηματικά εκμισθωμένο με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι 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 Εύληθης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύληθη αξία 'ιερραρχείται' 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 άλλης 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 Εύληθης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται άπιθανο 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 Εύληθης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση 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 υπολογίζει την τερματική αξία με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των 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%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50%. Αναλυτικότερα οι προβλήψεις 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 της μίσθωσης και εν συνεχεία πληρότητα 75% στο αμέσως επόμενο έτος, κρίνοντας ότι θα χρειαστεί ένα διάστημα 3 μηνών για να εξευρεθεί νέος μισθωτής.

Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει επιπλέον έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Έχουμε θεωρήσει έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε ένα επίπεδο 1,0% επί των ετήσιων μισθωμάτων.

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 7,00% για τα εκμισθωμένα τμήματα και συντελεστή απόδοσης εξόδου 6,50%**, θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **8,20%** και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

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

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),

i = ποιότητα μισθωτή

(0,00%),

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

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων

(1,70%),

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (κενό τμήμα)

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 ακίνητο 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 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, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι εφαρμόστηκε και μια μέση κενότητα της τάξης του 1% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

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 ζωνών. 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 **45 χρόνια (45 = (66+2002) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Συμβόλαια με αρ. 9865/1996 & 19.095/2002.
- Σχέδιο κάτοψης ορόφου ημερομηνίας Ιουνίου 2015.
- Στέλεχος αδείας με αριθμό 4756/1971.
- Βεβαίωση Περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013.
- Βεβαίωση του Μηχανικού κ. Γεράνη, περί μη αυθαιρεσιών με ημερομηνία 14/11/2018.
- Νομικός έλεγχος ακινήτου
- 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