



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ
ΟΔΟΣ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ, ΑΘΗΝΑ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024

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, Εύσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

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

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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

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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	14
5.0 SWOT Analysis	16
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	17
7.0 Εκτίμηση Αξίας	18
Δηλώσεις	29
Παράρτημα	30
Φωτογραφίες	31
Παραδοχές Εκτίμησης	32
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	33
Πηγές Πληροφοριών	37

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:	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες (ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγεια αποθήκη)
Φωτογραφία ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Μιχαλακοπούλου 177, Αθήνα
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 16ης Νοεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	114.330,77 € (Εκατόν Δεκατέσσερις Χιλιάδες Τριακόσια Τριάντα € και Εβδομήντα 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 Πραγματογνομώνων 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 04 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφάνειας 172,12τμ, σε κτίριο επί της Οδού Μιχαλακοπούλου 177 στην Αθήνα Αττικής. Σε σχέση με την προηγούμενη εκτίμηση το κατάστημα σήμερα είναι κενό.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο 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

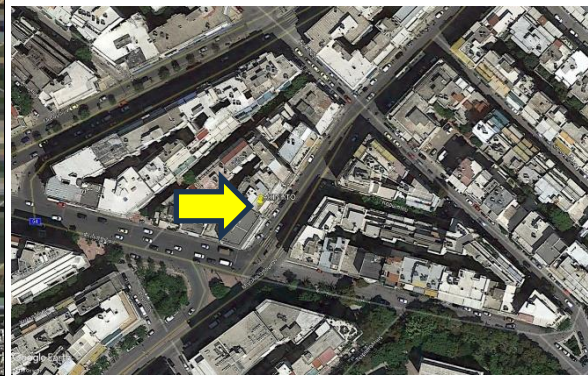
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 37°59'09.66"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°45'54.64"Ε

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στο 7^ο δ.δ. Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της οδού Μιχαλακοπούλου στον αρ. 177, στα όρια των Αμπελοκήπων με το Γουδί

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το Ο.Τ. περικλείεται πέραν της οδού Μιχαλακοπούλου και από τις οδούς Φειδιππίδου, Φωκίδας και Βίγλης (πεζόδρομος). Χωροθετείται σε απόσταση περίπου 100μ Ανατολικά από τον άξονα της Λ. Μεσογείων και 300μ βορειοανατολικά από τη διασταύρωση της Λ. Αλεξάνδρας με τη Λ. Κηφισίας.

Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μέσου προφίλ θέση εγκατάστασης επαγγελματικών / εμπορικών χρήσεων που όμως ωφελείται λόγω του συνδυασμού της καλής πρόσβασης και σύνδεσης με κεντρικές οδικές αρτηρίες της Αθήνας (Βασ. Σοφίας, Μεσογείων). Η περιοχή αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα κατά τις ώρες αιχμής παράλληλα με μεγάλο πρόβλημα στάθμευσης. Το κτιριακό απόθεμα κατά βάση είναι παλιό και αφορά κυρίως σε πολυκατοικίες των οποίων τα διαμερίσματα έχουν μετατραπεί σε επαγγελματικούς χώρους γραφείων και στα ισόγεια φιλοξενούν καταστήματα.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Μιχαλακοπούλου αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία της Αθήνας με έντονους κυκλοφοριακούς φόρτους καθώς διαδραματίζει ιδιαίτερο ρόλο στο κυκλοφοριακό ιστό της πρωτεύουσας λόγω της θέσης της στα όρια του δακτυλίου και της διαδρομής της, συνδέοντας την Λ. Μεσογείων με την Λ. Βασ. Κων/νου. Έχει καθαρά αστικό χαρακτήρα και είναι πλήρως αξιοποιημένη εδώ και δεκαετίες, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν σήμερα αδόμητα οικόπεδα. Ως εκ τούτου οι δυνατότητες νέων κατασκευών είναι εξαιρετικά περιορισμένες.

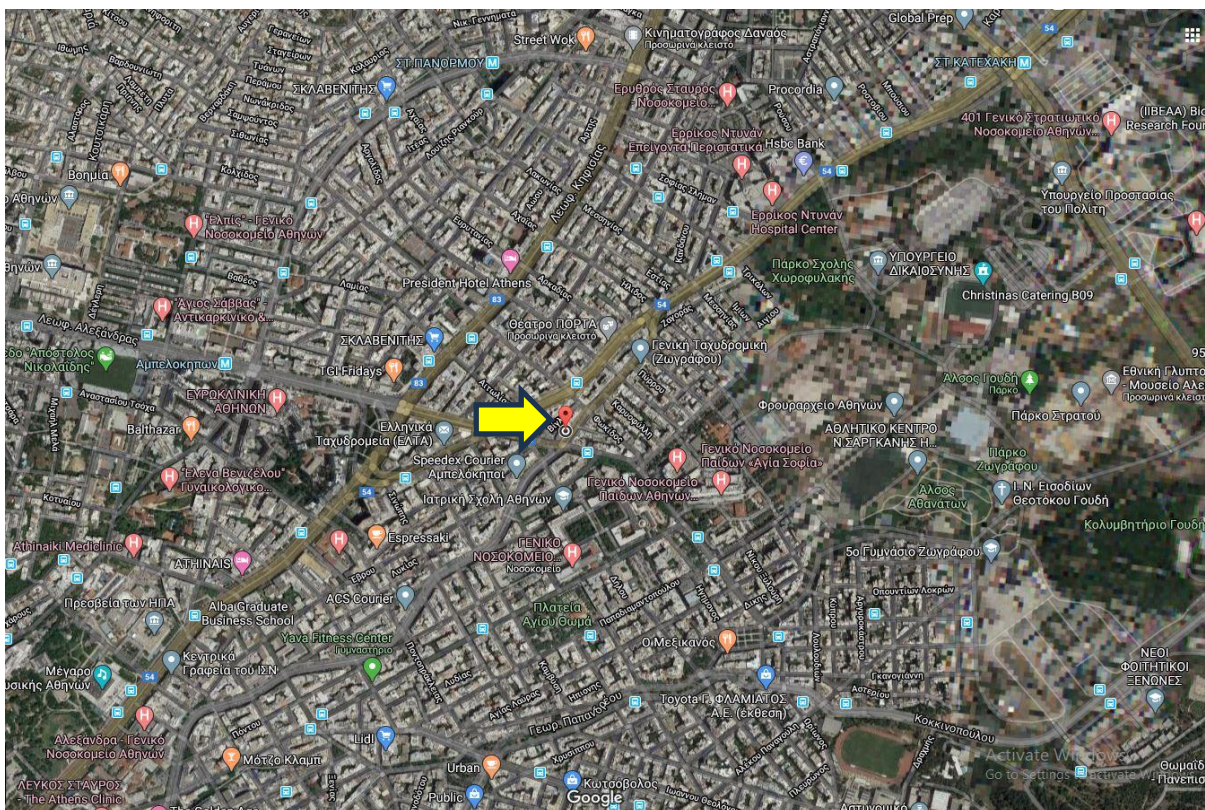
(+)
Κεντρική οδική αρτηρία της Αθήνας
Εύκολη πρόσβαση με Ι.Χ. και Μ.Μ.Μ

(-)
Φθίνον εμπορικό προφίλ
Έντονο πρόβλημα στάθμευσης

Όσον αφορά στον εμπορικό χαρακτήρα της, σημειώνει συνεχόμενη πτωτική πορεία τα τελευταία χρόνια καθώς αυτά καθυτά τα χαρακτηριστικά της (δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά) και η γενικότερη οικονομική κρίση των προηγούμενων ετών έχουν οδηγήσει σε μεγάλη αύξηση των κενών ελεύθερων προς μίσθωση ακινήτων επί της οδού.

Από άποψη χρηστών, αναμφισβήτητα ο σημαντικότερος της περιοχής είναι ο Πύργος Αθηνών, που αποτελεί τοπίο ολόου του λεκανοπεδίου, και χωροθετείται σε μία απόσταση 450μ βορειοανατολικά του εκτιμώμενου. Άλλο βασικοί χρήστες πλησίον του εκτιμώμενου είναι το Λαϊκό Νοσοκομείο, το Νοσοκομείο Παίδων "Αγία Σοφία", το ογκολογικό Νοσοκομείο Παίδων "Ελπίδα", η Ιατρική Σχολή Αθηνών, το Ιπποκράτειο Νοσοκομείο, τα γραφεία της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος, η Ευρωκλινική Αθηνών, το Νοσοκομείο "Ελενα", ο κινηματογράφος Γαλαξίας, και το mega s/m Σκλαβενίτης. Σημειώνεται ότι σε απόσταση περίπου 700μ δυτικά του εκτιμώμενου επί της Λ. Αλεξάνδρας χωροθετείται το γήπεδο Απόστολος Νικολαΐδης, το κτίριο της ΓΑΔΑ και ο Άρειος Πάγος.

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



Πρόσβαση: Η πρόσβαση από/προς τη θέση του ακινήτου με χρήση Ι.Χ. επιτυγχάνεται άμεσα μέσω της Λ. Μεσογείων. Η πρόσβαση με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς επιτυγχάνεται πολύ εύκολα μέσω του πυκνού δικτύου των Αστικών Συγκοινωνιών (λεωφορεία και τρόλεϊ) που διέρχονται τόσο από την οδό Μιχαλακοπούλου όσο και από την οδό Φειδιππίδου και τη Λ. Μεσογείων. Η περιοχή εξυπηρετείται από σταθμό Μετρό με τη στάση των Αμπελοκήπων που απέχει 700μ περίπου δυτικά του εκτιμώμενου.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό, επιβαρυνόμενο.

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Το ακίνητο αφορά σε δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες (ισόγειο κατάστημα με πατάρι συνολικής GBA=GLA επιφάνειας 107,47τμ με ΚΑΕΚ 050094204006/00/01 και υπόγεια αποθήκη GBA επιφάνειας 64,65τμ με ΚΑΕΚ 050094204006/00/04) που στεγάζονται σε πολυώροφο κτίριο κατασκευής του 1971. Η οικοδομή κατασκευάστηκε με την οικοδομική άδεια 32771/1970 εντός οικοπέδου επιφάνειας 222,28τμ.

- (+) Πρόσωση σε κεντρική οδική αρτηρία
Τυπική προβολή
Εύκολη πρόσβαση
- (-) Μέτρια κατάσταση συντήρησης
Έλλειψη parking

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΝΟΜΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)
32771/1970	Υ1	1971	-	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ (κενή)	64,65	-
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΠΑΤΑΡΙ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (κενό)	51,17	-
N.4178 2013394/2013	11			ΠΑΤΑΡΙ	-	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (κενό)	-	29,86

ΣΥΝΟΛΑ: 142,26 29,86
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ: 172,12

Η αρίθμηση των ιδιοκτησιών προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο ιδιοκτησίας. Δίχως άδεια έχει επεκταθεί το πατάρι κατά 29,86τμ, αυθαιρεσία η οποία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με το Ν.4178/2013 (προσκομίσθηκε η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας και το σχέδιο τακτοποίησης και η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, του άρθρου 83 του Ν.4495/2017).

Το ισόγειο κατάστημα αποτελείται από τρεις χώρους εκ των οποίων οι δύο έχουν οπτική επαφή καθώς διαχωρίζονται με κινητό χώρισμα και αποτελούν τον κύριο χώρο του καταστήματος και ο τρίτος χώρος φιλοξενεί

τις δύο κλίμακες που οδηγούν τόσο στο πατάρι του καταστήματος όσο και στην έτερη οριζόντια ιδιοκτησία (υπόγειο αποθήκη). Το πατάρι του καταστήματος αποτελείται από δύο χώρους λειτουργικά ενιαίους που επίσης διαχωρίζονται με κινητό χώρισμα. Το υπόγειο αποτελεί ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία, αλλιά λειτουργεί ως ενιαία ενότητα με το κατάστημα και αποτελείται από έναν ενιαίο αποθηκευτικό χώρο και wc. Η πρόσβαση σε αυτό επιτυγχάνεται αποκλειστικά από εσωτερική κλίμακα του ισογείου καταστήματος. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με μονά υαλοστάσια και τα δάπεδα σε όλους τους χώρους είναι επενδυμένα με μωσαϊκό και μάρμαρο. Δεν παρέχει σύστημα θέρμανση ή/και ψύξης και δεν διαθέτει σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης. Η οικοδομή είναι τυπικής κατασκευής με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοίχους πλήρωσης με οπτοπλινθοδομή. Το ακίνητο σήμερα βρίσκεται σε μέτριο βαθμό συντήρησης. Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ισογείου καταστήματος με το πατάρι είναι 118/1000 ήτοι 26,49τμ γης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας του υπογείου είναι 14/1000 ήτοι 3,17τμ γης.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι κενό.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Καταστημάτων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων διάμεσης ανηγμένης επιφανείας 100τμ είναι στα 1.405euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.124euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισής τους με το εκτιμώμενο κατάστημα με πατάρι και υπόγεια αποθήκη ανηγμένης επιφανείας 103,51τμ. 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 δικαιιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση / Εμπορικότητα σημείου : Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου επί του άξονα της οδού Μιχαλακοπούλου και η εμπορικότητα του σημείου στο οποίο βρίσκεται.
- 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.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη ανηγμένη επιφάνεια για τα δεδομένα της εποχής (1% ανά 25τμ).
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία 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 (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο κατάστημα με πατάρι και υπόγεια αποθήκη ανηγμένης επιφανείας 103,51τμ, ανέρχεται σε **1.166,83 euro/τμ ανηγμένης**.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Καταστημάτων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων, διάμεσης ανηγμένης επιφανείας 93,75τμ είναι στα 9,91euro/τμ ανηγμένης/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 8,42euro/τμ ανηγμένης/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισής τους με το εκτιμώμενο κατάστημα με πατάρι και υπόγεια αποθήκη ανηγμένης επιφανείας 103,51τμ. 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:

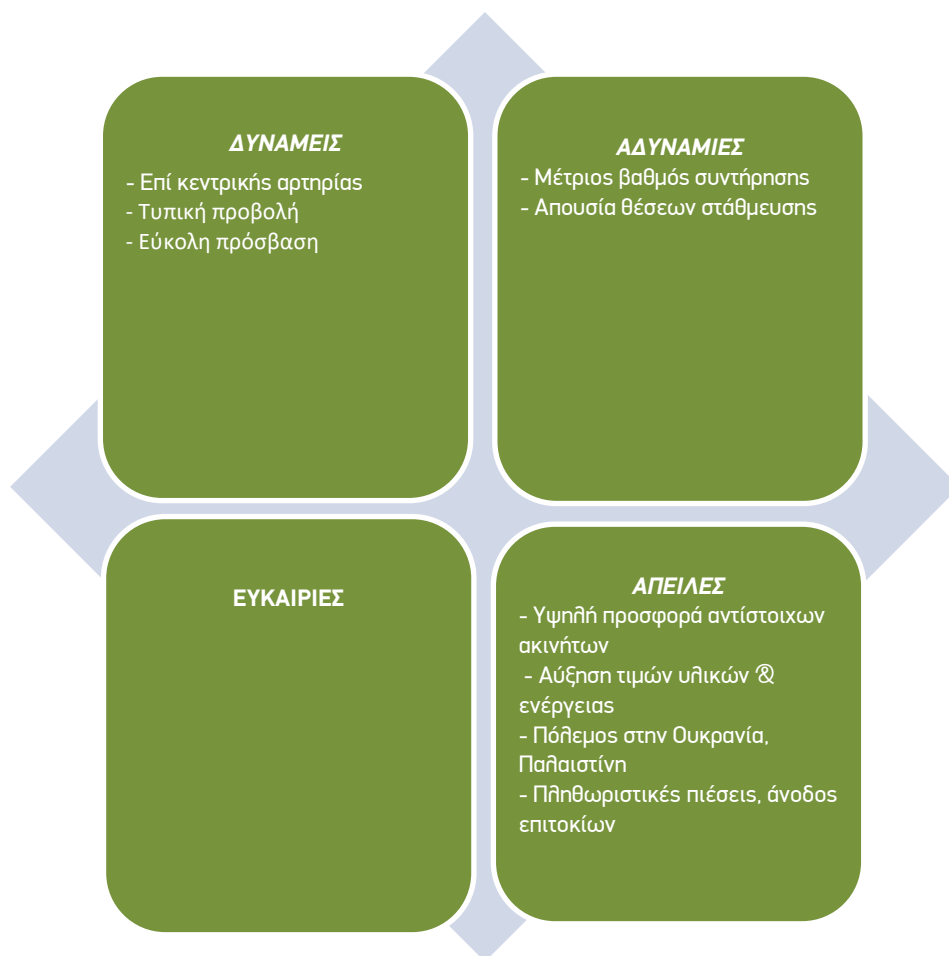
- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όσα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση / Εμπορικότητα σημείου: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου επί του άξονα της οδού Μιχαλακοπούλου και η εμπορικότητα του σημείου στο οποίο βρίσκεται.
- 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.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη ανηγμένη επιφάνεια για τα δεδομένα της εποχής (1% ανά 25τμ).
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία 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 εκτιμώμενο κατάστημα με πατάρι και υπόγεια αποθήκη ανηγμένης επιφανείας 103,51τμ, ανέρχεται σε **6,93 euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Η ανηγμένη επιφάνεια για το εκτιμώμενο προκύπτει με αναγωγή 20% για την επιφάνεια του υπογείου και 70% για την επιφάνεια του παταριού και πρόσθεσης αυτής στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

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, ακολουθήθηκε η τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης.

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 των οριζοντίων ιδιοκτησιών, στην Οδό Μιχαλακοπούλου 177 στην Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **114.330,77 €** (Εκατόν Δεκατέσσερις Χιλιάδες Τριακόσια Τριάντα € και Εβδομήντα Επτά Ήεπτά) ή 664,25 €/τμ κτιρίου.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 43.824,37 €

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 70.506,40 €

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

39. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Μιχαλακοπούλου 177, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
Υ-1 ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	222,28	64,65	120.778,56	110.032,24	114.330,77
Ι-1 ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ		51,17			
Ι-1 ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ		56,30			

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 114.330,77

664,25 euro/τμ
κτιρίου

Σημειώσεις

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

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

39. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση: Μιχαλακοπούλου 177, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
120.778,56

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Yield	±10,00%

		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Yield	8,53%	90.026,38	100.029,31	110.032,24
	7,75%	99.029,02	110.032,24	121.035,46
	6,75%	110.032,24	122.258,04	134.483,85

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
102.327,25	108.329,01	114.330,77
107.728,83	114.330,77	120.932,70
114.330,77	121.666,25	129.001,73

39. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Κατάστημα

Διεύθυνση: Μιχαηλακοπούλου 177, Αθήνα

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 ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
Υ1	ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	1971	-	64,65	222,28	3,17	114.330,77	10.175,06	70.506,40
I1	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			51,17		26,49		17.896,63	
	ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ			56,30				15.752,68	

Διαχωρισμός Αξιών		43.824,37	70.506,40
	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 1.000euro/τμ για την επιφάνεια του ισογείου, 800euro/τμ για την επιφάνεια του παταριού και 450euro/τμ για το υπόγειο με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος 1971 που κατασκευάστηκε μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στις οριζόντιες ιδιοκτησίες προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:

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

Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 14 χρόνια (14 = (66+1971) - 2023)).

39. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Κατάστημα

Διεύθυνση: Μιχαλακοπούλου 177, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

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.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΝΟΜΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένως)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο)
32771/1970	Y1	1971	-	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	64,65	-	103,51	1.166,83	120.778,56
	I1			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	51,17	-			
N.4178/2013					ΠΑΤΑΡΙ	-	ΠΑΤΑΡΙ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ			
							ΣΥΝΟΛΑ: 142,26	29,86			
							ΣΥΝΟΛΑ: 172,12				

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 120.778,56

702 euro/τμ

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης ολόκληρου του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος και τα θεωρημένα αυτής σχέδια (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου-ισογείου-παταριού). Επιπρόσθετα, οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για υπέρβαση δόμησης παταριού και διαφορετική διαμερισμάτωση της αποθήκης του υπογείου και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 2013394. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση, οι κατόψεις υπογείου-ισογείου-παταριού που τη συνοδεύουν και η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 για έκαστη οριζόντια. Επιπλέον, μας προσκομίσθηκαν οι κάτωθι τίτλοι: υπ' αριθμόν 25.771/2013 πωλητήριο συμβόλαιο οριζοντίων ιδιοκτησιών της συμβ/φου Αθηνών Μαρίας-Λουίζας συζ. Βύρωνα Βαγιάτη και υπ' αριθμόν 6889/19-09-2019 σύμβαση συγχώνευσης ανωνύμων εταιρειών (NOVAL & B.E.T.) της συμβ/φου Αθηνών Μαρίας Γεωργίου Καραγεώργη.

2. Η αρίθμηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών προκύπτει από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το (1) ένα έτος από την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Κατά το ίδιο έτος θεωρήσαμε ότι έγινε και η αυθαιρέτη επέκταση του παταριού.

4. Δεν ενημερωθήκαμε για ριζική ανακαίνιση. Η αυτοψία κατά την τελευταία εκτίμηση είχε καταδείξει μέτριο βαθμό συντήρησης.

5. Τα επίπεδα προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.

6. Η νόμιμη χρήση προκύπτει από τα προσκομισθέντα στοιχεία.

7. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση. Βάσει ενημέρωσης από εσάς, το κατάστημα σήμερα είναι κενό.

8,9. Οι νόμιμες και οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.

10. Η ανηγμένη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας I1 προκύπτει με αναγωγή 20% για την επιφάνεια του υπογείου και 70% για την επιφάνεια του παταριού και πρόσθεσης αυτής στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

11. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (ευρο/τμ ανηγμένως) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις καταστημάτων και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

12. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης επιφάνειας (στήλη 11) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 12).

Παρατηρήσεις :

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και για έκαστη ιδιοκτησία έχει εκδοθεί η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, του άρθρου 83 του Ν.4495/2017, θεωρούμε ότι διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στις ιδιοκτησίες. Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 25771/2013 συμβόλαιο, η οριζόντια ιδιοκτησία Y1 έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαίρετου 14/000 που αναλογεί σε 3,17τμ και η οριζόντια ιδιοκτησία I1 έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαίρετου 118/000 που αναλογεί σε 26,49τμ στο όλο οικόπεδο επιφάνειας 222,28τμ.

39. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Κατάστημα

Διεύθυνση: Μιχαλακοπούλου 177, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΝΟΜΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / τμ ανηγμένως /	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
32771/1970	Y1	1971	-	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ (ΚΕΝΗ)	64,65	-	103,51	6,93	99,00%	710,62	7,75%	110.032,24
	I1			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΕΝΟ)	51,17	-						
N.4178/2013		I1	-	ΠΑΤΑΡΙ	-	-	26,44	-	-	29,86	-	-	-	-
	ΠΑΤΑΡΙ			-	-	-	-	-						
ΣΥΝΟΛΑ:							142,26	29,86						
ΣΥΝΟΛΑ:							172,12							

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 110.032,24

639 euro/τμ

Επεξηγήσεις Πίνακα:

- Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια ανέγερσης ολόκληρου του κτιρίου. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος και τα θεωρημένα αυτής σχέδια (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου-ισογείου-παταριού). Επιπρόσθετα, οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για υπέρβαση δόμησης παταριού και διαφορετική διαμερισμάτωση της αποθήκης του υπογείου και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαιώσεως Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 2013394. Μας προσκομίσθηκε η εν λόγω Δήλωση, οι κατόψεις υπογείου-ισογείου-παταριού που τη συνοδεύουν και η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 για έκαστη οριζόντια. Επιπλέον, μας προσκομίσθηκαν οι κάτωθι τίτλοι: υπ' αριθμόν 25.771/2013 πωλητήριο συμβόλαιο οριζοντίων ιδιοκτησιών της συμβ/φου Αθηνών Μαρίας-Λουίζας συζ. Βύρωνα Βαγιάτη και υπ' αριθμόν 6889/19-09-2019 σύμβαση συγχώνευσης ανωνύμων εταιρειών (NOVAL & Β.Ε.Τ.) της συμβ/φου Αθηνών Μαρίας Γεωργίου Καραγεωργίου.
- Η αριθμηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών προκύπτει από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το (1) ένα έτος από την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Κατά το ίδιο έτος θεωρήσαμε ότι έγινε και η αυθαίρετη επέκταση του παταριού.
- Δεν ενημερωθήκαμε για ριζική ανακαίνιση. Η αυτοψία κατά την τελευταία εκτίμηση είχε καταδείξει μέτριο βαθμό συντήρησης.
- Τα επίπεδα προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία και συμφωνούν με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση.
- Η νόμιμη χρήση προκύπτει από τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση. Βάσει ενημέρωσης από εσάς, το κατάστημα σήμερα είναι κενό.
- Οι νόμιμες και οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από τα ως άνω προσκομισθέντα στοιχεία.
- Η ανηγμένη επιφάνεια για το κατάστημα προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την αποθήκη υπογείου, 70% για την επιφάνεια του παταριού και πρόσθεσης αυτής στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

39. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Κατάστημα

Διεύθυνση: Μιχαλακοπούλου 177, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΝΟΜΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / τμ ανηγμένως /	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

11. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένως/μήνα) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

12. Θεωρούμε μια μέση κενότητα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

13. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία (euro/μήνα) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας (στήλη 11) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 10) * την πληρότητα (στήλη 12). 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).

14. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

15. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 13) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 14). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον.

Παρατηρήσεις :

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και για έκαστη ιδιοκτησία έχει εκδοθεί η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2, του άρθρου 83 του Ν.4495/2017, θεωρούμε ότι διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιασδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στις ιδιοκτησίες. Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 25771/2013 συμβόλαιο, η οριζόντια ιδιοκτησία Υ1 έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου 14/000 που αναλογεί σε 3,17τμ και η οριζόντια ιδιοκτησία Ι1 έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου 118/000 που αναλογεί σε 26,49τμ στο όλο οικόπεδο επιφάνειας 222,28τμ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 103,51τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1971, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 177 ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ										
							ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ / ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΣΗΜΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 25τμ) (τμ)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 191 (180μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 92τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΒΙΤΡΙΝΑ 2,5μ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1972, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 35 ΙΣΟΓΕΙΟ: 30 ΠΑΤΑΡΙ: 27	56	130.000	16/11/2023	2.325,58	-30%	0%	0%	0%	0%	-1,9%	0%	1.596,91	20%	319,38
4	ΓΟΥΔΙ ΔΑΒΑΚΗ ΠΙΝΔΟΥ 43, ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛ. ΑΓΙΟΥ ΘΩΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 148τμ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΕΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1971, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΣΜΕΝΟ 2021.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 59 ΙΣΟΓΕΙΟ: 59 ΠΑΤΑΡΙ: 30	92	129.000	9/11/2023	1.405,23	-20%	10%	5%	0%	-20%	-0,5%	0%	1.033,88	30%	310,16
5	ΓΟΥΔΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ & ΝΟΣ/ΜΕΙΟΥ ΠΑΙΔΩΝ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 100τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1985	ΙΣΟΓΕΙΟ: 100	100	120.000	28/10/2023	1.200,00	-20%	10%	5%	5%	0%	-0,1%	0%	1.162,61	30%	348,78
7	ΓΟΥΔΗ, ΚΑΡΥΟΦΥΛΛΗ 15, ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ ΠΑΙΔΩΝ (140μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 160τμ, ΠΡΟΣΦΑΤΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 160	160	160.000	6/11/2023	1.000,00	-20%	10%	5%	5%	-5%	2,3%	0%	942,52	20%	188,50

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως): 1.166,83

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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


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

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας Πώλησης: 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 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΙΛΤΩΝ ΕΠΙ ΠΑΡΑΔΡΟΜΟΥ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥ-ΛΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 184τμ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟ ΧΩΡΟ, 2 ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥΣ, ΜΕ ΠΡΑΣΙΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1965, ΧΡΗΣΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	ΥΠΟΓΕΙΟ: 56 ΙΣΟΓΕΙΟ: 128	139	360.000	2.586,21	3/11/2023	GLOBALITY 2106149591	
2	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 191 (180μ ΑΓΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 92τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΒΙΤΡΙΝΑ 2,5μ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1972, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 35 ΙΣΟΓΕΙΟ: 30 ΠΑΤΑΡΙ: 27	56	130.000	2.325,58	16/11/2023	REMAX PLUS 2109851222	
3	ΖΩΓΡΑΦΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ & ΝΟΣ/ΜΕΙΟΥ ΠΑΙΔΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 369τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ: 309 ΠΑΤΑΡΙ: 60	351	750.000	2.136,75	24/5/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟ- ΜΕΣΙΤΙΚΗ 2102531131	
4	ΓΟΥΔΙ ΔΑΒΑΚΗ ΠΙΝΔΟΥ 43, ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛ. ΑΓΙΟΥ ΘΩΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 148τμ, ΑΝΑΒΑΤΟΡΕΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1971, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΣΜΕΝΟ 2021.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 59 ΙΣΟΓΕΙΟ: 59 ΠΑΤΑΡΙ: 30	92	129.000	1.405,23	9/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6934000862	
5	ΓΟΥΔΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ & ΝΟΣ/ΜΕΙΟΥ ΠΑΙΔΩΝ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 100τμ, ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1985	ΙΣΟΓΕΙΟ: 100	100	120.000	1.200,00	28/10/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
6	ΖΩΓΡΑΦΟΥ ΝΙΚΗΣ 14 ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΙΔΩΝ & ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 101τμ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1975	ΥΠΟΓΕΙΟ: 27 ΙΣΟΓΕΙΟ: 74	79	80.000	1.007,56	9/10/2023	CERVED PROPERTY 2118809390	
7	ΓΟΥΔΗ, ΚΑΡΥΦΥΛΛΗ 15, ΔΙΠΛΑ ΣΤΟ ΠΑΙΔΩΝ (140μ ΑΓΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 160τμ, ΠΡΟΣΦΑΤΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 160	160	160.000	1.000,00	6/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6948155686	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 100.00 1.405

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.124**

Θεωρούμε αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθετος αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

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

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 103,51τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1971, ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 177 ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ										
							ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
Α/Α	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ / ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΣΗΜΕΙΟΥ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 25τμ) (τμ)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
3	ΙΛΙΣΙΑ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 94, ΥΨΟΣ ΠΡΕΣΒΕΙΑΣ ΗΠΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 235τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 1 WC.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 100 ΙΣΟΓΕΙΟ: 90 ΠΑΤΑΡΙ: 45	142	1.550	30/5/2023	10,95	-20%	0%	0%	0%	0%	1,5%	0%	8,90	20%	1,78
5	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 210 (250μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 135τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1976, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ: 55 ΙΣΟΓΕΙΟ: 55 ΠΑΤΑΡΙ: 25	84	800	28/9/2023	9,58	-15%	-5%	0%	0%	-10%	-0,8%	0%	6,91	30%	2,07
7	ΓΟΥΔΗ ΠΕΡΙΞ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ & ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 228τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1976, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2014	ΥΠΟΓΕΙΟ: 93 ΙΣΟΓΕΙΟ: 90 ΠΑΤΑΡΙ: 45	140	1.200	13/10/2023	8,57	-15%	10%	0%	0%	-20%	1,5%	0%	6,50	30%	1,95
8	ΓΟΥΔΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΑΓ. ΘΩΜΑ & ΝΟΣ/ΜΕΙΟΥ ΠΑΙΔΩΝ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 110τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, WC, ΓΥΦΟΣΑΝΙΔΑ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΛΑΚΑΚΙΑ, ΠΡΑΣΙΑ 20τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ: 90 ΠΑΤΑΡΙ: 20	104	700	24/11/2023	6,73	-15%	10%	0%	0%	-10%	0,0%	0%	5,67	20%	1,13

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα): 6,93

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

Λοιπές Προσαρμογές (θέση/εμπορικότητα σημείου, πρόσβαση, προβολή, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, ανηγμένη επιφάνεια, 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 επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας Πώλησης: 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 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

A/A	ΘΕΣΗ /ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο /τμ ανηγμένως / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΓΟΥΔΙ Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 33 (80μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩ-ΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 84τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΠΟΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 30 ΙΣΟΓΕΙΟ: 36 ΗΜΙΟΡΟΦ: 18	55	800	14,65	25/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6977187631	
2	ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ, ΙΛΙΣΙΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 75τμ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, WC, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1966	ΥΠΟΓΕΙΟ: 26 ΙΣΟΓΕΙΟ: 49	54	750	13,84	1/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 2107777377	
3	ΙΛΙΣΙΑ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥ- ΛΟΥ 94, ΥΨΟΣ ΠΡΕΣΒΕΙΑΣ ΗΠΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 235τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, 1 WC.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 100 ΙΣΟΓΕΙΟ: 90 ΠΑΤΑΡΙ: 45	142	1.550	10,95	30/5/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6944432512	
4	ΓΟΥΔΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΑΓΙΟΥ ΘΩΜΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 89τμ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1968.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 38 ΙΣΟΓΕΙΟ: 51	59	600	10,24	6/11/2023	GOLDEN HOME 2111041120	
5	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥ- ΛΟΥ 210 (250μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 135τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1976, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ: 55 ΙΣΟΓΕΙΟ: 55 ΠΑΤΑΡΙ: 25	84	800	9,58	28/9/2023	ΛΑΧΑΝΑΣ 2105324722	
6	ΓΟΥΔΙ, ΤΗΣ ΕΠΙ ΜΙΧΑΛΑΚΟ- ΠΟΥΛΟΥ @ 700μ ΑΠΟ ΜΕΤΡΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 337τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, WC, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 120 ΙΣΟΓΕΙΟ: 132 ΠΑΤΑΡΙ: 85	216	2.000	9,28	20/11/2023	INFOCASA ΚΗΦΙΣΙΑ 2106233945	
7	ΓΟΥΔΗ ΠΕΡΙΣ ΜΙΧΑΛΑΚΟ- ΠΟΥΛΟΥ @ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 228τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1976, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2014	ΥΠΟΓΕΙΟ: 93 ΙΣΟΓΕΙΟ: 90 ΠΑΤΑΡΙ: 45	140	1.200	8,57	13/10/2023	PROPERTY MARKET 2518880013	
8	ΓΟΥΔΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΑΓ. ΘΩΜΑ @ ΝΟΣ/ΜΕΙΟΥ ΠΑΙΔΩΝ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 110τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, WC, ΓΥΨΟΣΑΝΙΔΑ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΛΑΚΑΚΙΑ, ΠΡΑΣΙΑ 20τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ: 90 ΠΑΤΑΡΙ: 20	104	700	6,73	24/11/2023	REAL BROKERS 2130227019	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 93,75

9,91

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **8,42**

Θεωρούμε αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισόγειου καταστήματος.

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

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

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

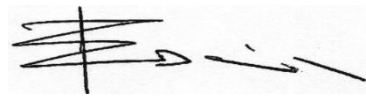
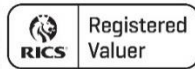
Επάρκεια

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 Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 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 ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

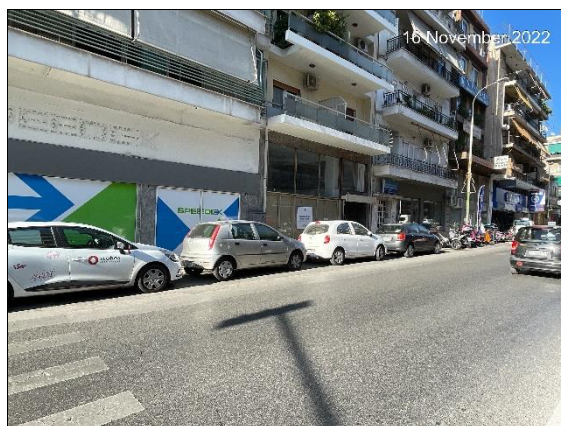
(Certificate Number GR730000440KM)

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



Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)

Εξωτερική άποψη καταστήματος από την οδό Μιχαλακοπούλου

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. Όλες 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 περιβαλλοντικές φύσης ζητήματα στις ιδιοκτησίες που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
- ζ) 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.
- η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.
- θ) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση του Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκαν και για τις 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες οι Βεβαιώσεις Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 01/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλιώς προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιερραχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε 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.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

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

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

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

Εκτιμώμενο Μίσθιο

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνθησιαμένη 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 7,75%**. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

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

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

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων 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 **14 χρόνια (14 = (66+1971) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφο συμβολαίου αγοραπωλησίας οριζόντιων ιδιοκτησιών με αριθμό 25771/27-09-2013 με πιστοποιητικό μεταγραφής.
- Στέλεχος της υπ'αριθμόν 32771/1970 άδειας οικοδομής και θεωρημένα αυτής σχέδια (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις των 3 επιπέδων)
- Σχέδια κατόψεων υπογείου, ισογείου, παταριού Ν. 4178/2013.
- Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με α/α δήλωσης 2013394 και κατόψεις των 3 επιπέδων του Μηχανικού κου. Βασιλειάδη ημερομηνίας Σεπτεμβρίου 2013, που τη συνοδεύουν
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου.
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου
- Βεβαίωση για έκαστη ιδιοκτησία περί μη οφειλής ΤΑΠ Δήμου Αθηναίων

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