



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ
ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΤΖΩΡΤΖ, 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, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

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

www.geoaxis.gr



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



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

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

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

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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

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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	14
5.0 SWOT Analysis	16
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	17
7.0 Εκτίμηση Αξίας	18
Δηλώσεις	33
Παράρτημα	34
Φωτογραφίες	35
Παραδοχές Εκτίμησης	36
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	37
Πηγές Πληροφοριών	41

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 - Γραφεία
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Τζωρτζ 20-22, Αθήνα
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 01ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	73.076,58€ (Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Εβδομήντα Έξι € και Πενήντα Οκτώ 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 & Πρώτερη 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 πρώτη 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 14 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες / γραφεία επιφανείας 28,40τμ και 47,80τμ που στεγάζονται στον Α' όροφο κτιρίου, επί της οδού Τζωρτζ 20-22 στην Αθήνα.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης των εν ισχύ συμφωνητικών, 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

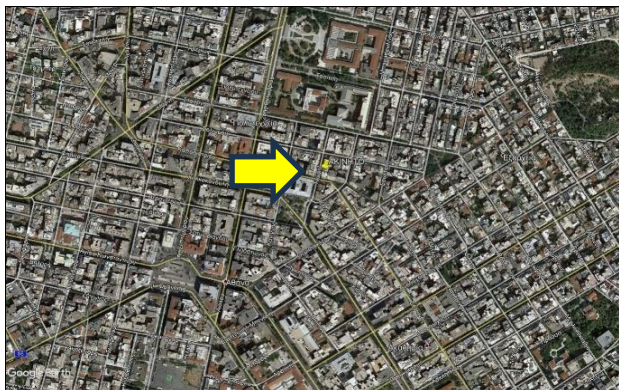
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

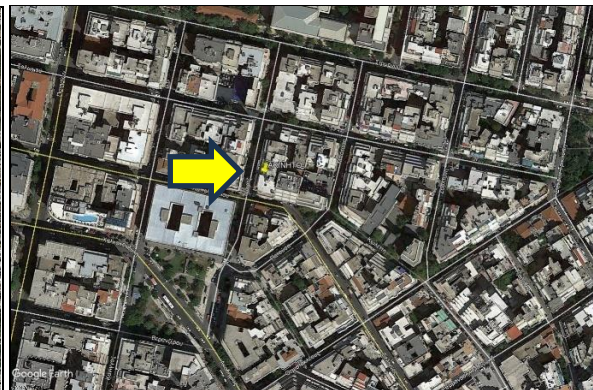
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 37°59'10.81"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°43'54.57"Α

Διοικητική Ένταξη: Οι προς εκτίμηση ιδιοκτησίες ανήκουν διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζονται σε κτίριο επί της οδού Τζωρτζ 20-22, στα Εξάρχεια.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχουν 80μ Βόρεια από την Πλατεία Κάνιγγος, 110μ Νότια από το κτίριο του Πολυτεχνείου, 380μ Βορειοανατολικά από την Πλατεία Ομόνοιας και 260μ Δυτικά από την Πλατεία Εξαρχείων.

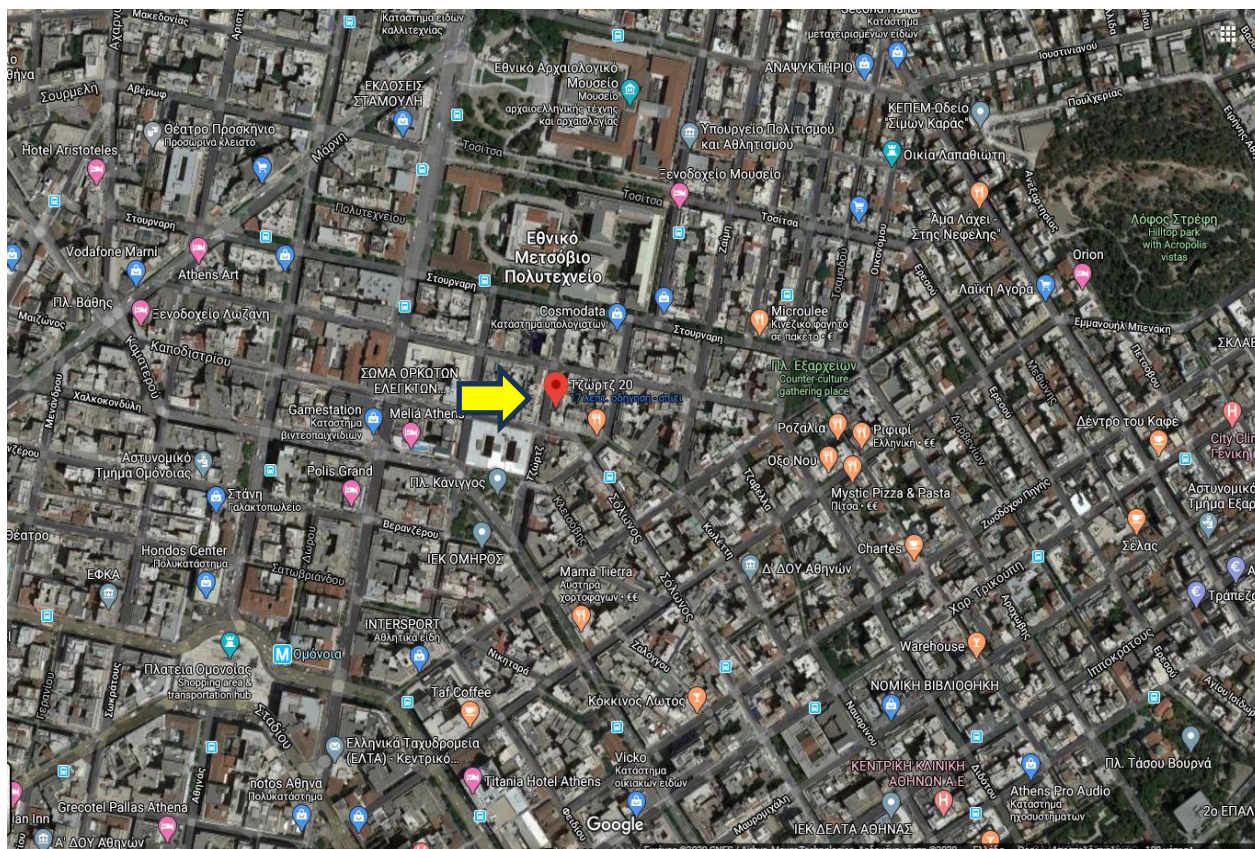
(+)
Στο ευρύτερο οικονομικό / διοικητικό κέντρο
Εύκολη πρόσβαση με ΜΜΜ

(-)
Υποβαθμισμένο προφίλ
Έλλειψη δημόσιας ασφάλειας,
απεργίες, επεισόδια
Δυσκολία στάθμευσης

Ευρύτερη Περιοχή: Η τοποθεσία τους βρίσκεται στο ευρύτερο οικονομικό και διοικητικό κέντρο της Αθήνας. Η ακριβής θέση τους είναι πλησίον των οδών Πανεπιστημίου, Πατησίων, Ακαδημίας καθώς και κοντά στην Πλατεία Ομόνοιας, στο Μουσείο και στο Πολυτεχνείο. Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει εξαιρετικά υψηλή πυκνότητα δόμησης και η βασική χρήση των κτιρίων είναι οι επαγγελματικοί χώροι (γραφεία-καταστήματα). Η οδός Πατησίων αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία της πρωτεύουσας που συνδέει την Ομόνοια με τα Πατήσια και χαρακτηρίζεται από την φιλοξενία εμπορικών και επαγγελματικών χρήσεων σε πολυώροφα παλαιά κτίρια παράλληλα με ιστορικά κτίρια της Αθήνας όπως το Πολυτεχνείο, το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο. Το προφίλ της περιοχής, έχει πληγεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια από την έλλειψη δημόσιας ασφάλειας και τα συχνά επεισόδια που λαμβάνουν χώρα ανά τακτά χρονικά διαστήματα κυρίως πέριξ του Πολυτεχνείου.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Τζωρτζ αποτελεί στενή τοπική οδό που φιλοξενεί κυρίως οικιστικές χρήσεις στους ορόφους και καταστήματα στα ισόγεια. Λόγω της εγγύτητας με το Πολυτεχνείο και την Πλατεία Εξαρχείων αντιμετωπίζει ζητήματα έλλειψης δημόσιας ασφάλειας και κατά διαστήματα επεισόδια.

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

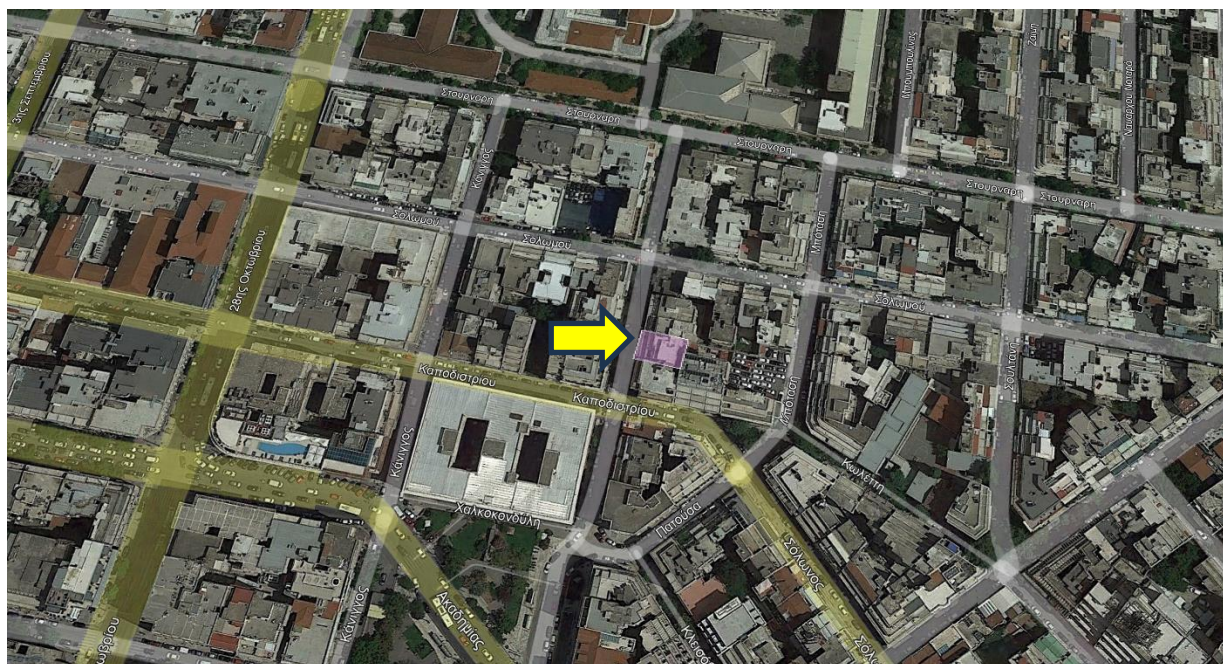


Πρόσβαση: Η πρόσβαση από και προς τη θέση των ακινήτων είναι ιδιαίτερα εύκολη με Μ.Μ.Μ. καθώς η περιοχή εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο Αστικών Συγκοινωνιών (ληωφορεία & τρόλνι) αλλά και με το Μετρό με χρήση του Σταθμού Ομόνοια στα 350μ Νοτιοδυτικά. Όσον αφορά στην πρόσβαση με Ι.Χ., αυτή πραγματοποιείται άμεσα από την οδό Πατνίων και εν συνεχεία της οδού Τζωρτζ. Η περιοχή είναι εντός της ζώνης του δακτυλίου ηρωτεύουσας.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής είναι τυπικό αστικό με προβλήματα στάθμευσης και ρύπανσης.

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για δύο γραφεία / οριζόντιες ιδιοκτησίες Α1 (ΚΑΕΚ 050095225006/00/04) και Α2 (ΚΑΕΚ 050095225006/00/05), Α ορόφου επιφάνειας GBA=GLA 28,40τμ και 47,80τμ αντίστοιχα, που στεγάζονται σε 8ώροφη οικοδομή με υπόγειο. Η οικοδομή κατασκευάστηκε το 1966 με την οικοδομική άδεια Α 2768/1964, εντός οικοπέδου επιφανείας 201,50τμ.

- (+) Εμπορεύσιμες επιφάνειες
- (-) Χαμηλός όροφος
Κακός βαθμός συντήρησης
Το ακίνητο Α2 δεν έχει πρόσοψη επί του δρόμου

Αναλυτικότερα οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες έχουν ως εξής:

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Α 2768/1964	Α1	1966	-	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΦΛΟΚΟΣ	28,40
	Α2				ΓΡΑΦΕΙΟ	DIGILECT CREATIVE AGENCY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε	47,80

Το εκτιμώμενο γραφείο με στοιχείο Α1 δεν ωφελείται από θέα καθώς βλέπει προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο της οικοδομής και καταγράφει κακό βαθμό συντήρησης και χρήζει ανακαίνισης. Αποτελείται από ένα χώρο γραφείου με προθάλαμο και wc. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα με ρολιά, η εξώθυρα ξύλινη, τα δάπεδα μωσαϊκό και το wc είναι επενδυμένο με κεραμικά πλακίδια. Ο τεχνητός φωτισμός επιτυγχάνεται με κοινά φωτιστικά σώματα και η θέρμανση είναι κεντρική.

Το εκτιμώμενο γραφείο με στοιχείο Α2 έχει πρόσοψη επί της οδού Τζωρτζ και βρίσκεται σε λίγο καλύτερη κατάσταση από το Α1 το οποίο όμως χρήζει και αυτό ανακαίνισης.

Αποτελείται από ένα μεγάλο χώρο γραφείου με προθάλαμο και wc. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα με ρολά, η εξώθυρα ασφαλείας, τα δάπεδα μωσαϊκό και το wc είναι επενδυμένο με κεραμικά πλακίδια. Ο τεχνητός φωτισμός επιτυγχάνεται με κοινά φωτιστικά σώματα, η θέρμανση είναι κεντρική και η ψύξη επιτυγχάνεται με μία μονάδα τύπου split.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας Α1 είναι 21/1000 ήτοι 4,20τμ γης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της Α2 είναι 37/1000 ήτοι 7,40τμ γης.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρία κατέχει το 100% της κυριότητας των εκτιμώμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι εκμισθωμένες 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

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

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 31τμ είναι στα 1.220euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.036,59euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Γραφείων - 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 (DIGILECT) γραφείο Α2 επιφάνειας 47,80τμ. 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 θέση του ακινήτου σε σχέση με τους κεντρικούς οδικούς άξονες (Ακαδημίας κ.λπ).
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου καθώς και αν αυτό έχει ανακαινισθεί.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 50τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγασση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- 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 (euro/τμ) για το εκμισθωμένο (DIGILECT) γραφείο Α2 επιφάνειας 47,80τμ. ανέρχεται σε **925,88euro/τμ**.

Για το γραφείο Α1 επιφάνειας 28,40 η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας προέκυψε με εφαρμογή επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του γραφείου Α2 συντελεστή 0,85 λόγω πρόσοψης στον ακάλυπτο και χαμηλότερου βαθμού συντήρησης και ανέρχεται σε **786,99euro/τμ**.

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 43τμ είναι στα 9,94euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 8,94euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Γραφείων - 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 (DIGILECT) γραφείο A2 επιφάνειας 47,80τμ. 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 την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση του ακινήτου σε σχέση με τους κεντρικούς οδικούς άξονες (Ακαδημίας κ.λπ).
- Θέα: Αξιολογείται η θέα του ακινήτου
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου καθώς και αν αυτό έχει ανακαινισθεί.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 50τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- 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.

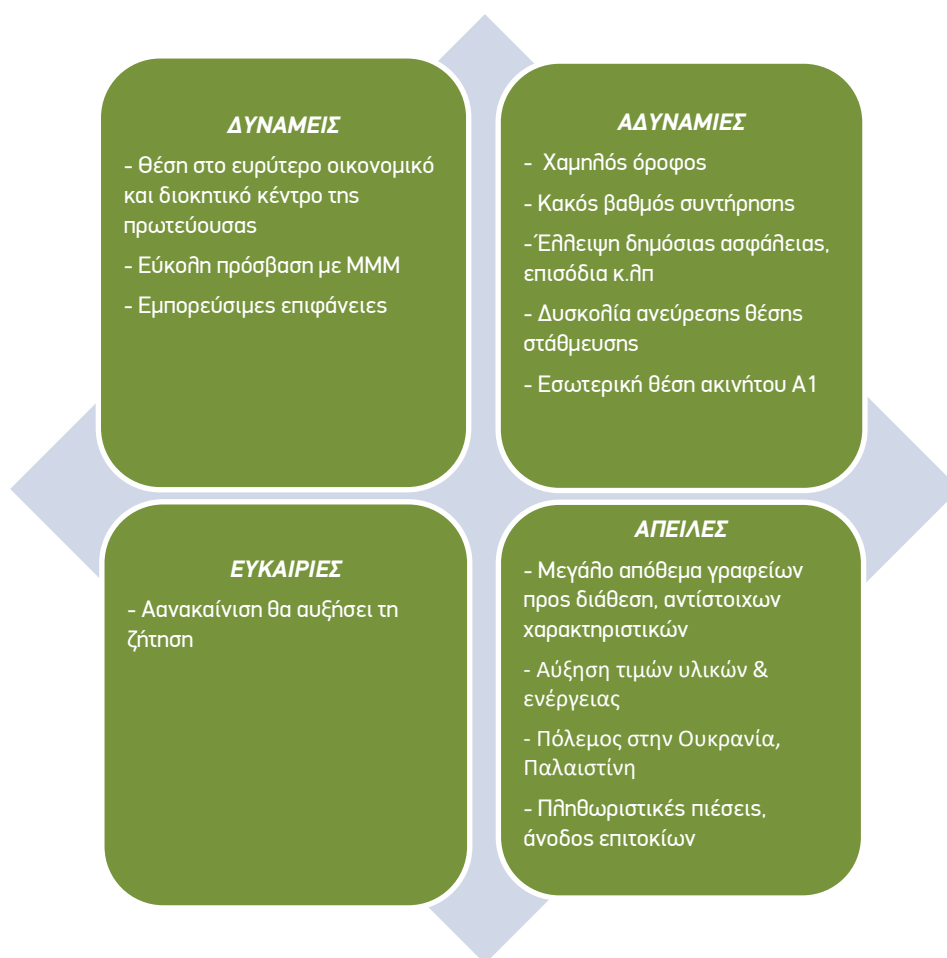
Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία 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 (DIGILECT) γραφείο A2 επιφάνειας 47,80τμ ανέρχεται σε **6,35euro/τμ/μήνα**. Για το γραφείο A1 επιφάνειας 28,40τμ η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του γραφείου A2 με εφαρμογή συντελεστή 0,85 λόγω πρόσσης στον ακάλυπτο και χαμηλότερου βαθμού συντήρησης και ανέρχεται σε **5,40euro/τμ/μήνα**.

Σχέση Καταβαλλόμενου με Αγοραίο Μισθώματος

Το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα των δύο ιδιοκτησιών ανέρχεται σε 456,98€/μήνα όταν το συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 448,80€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή ποσοστιαία διαφορά της τάξης του -1,8%.

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 προεξόφλησης χρηματοροών (Discounted Cash Flow).

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 συνολική Εύλογη Αξία των οριζοντίων ιδιοκτησιών, επί της οδού Τζώρτζ 20-22 στην Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **73.076,58€** (Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Εβδομήντα Έξι € και Πενήντα Οκτώ Λεπτά) ή 959 €/τμ κτιρίου.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 26.499,27€

Εκτιμώμενη Αξία Οικοπέδου: 46.577,31€

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

40. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Τζωρτζ 20-22, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΓΡΑΦΕΙΟ Α-1	201,50	28,40	22.350,65	25.979,69	24.528,08
ΓΡΑΦΕΙΟ Α-2		47,80	44.256,89	51.409,57	48.548,50
Σύνολο:			66.607,54	77.389,27	73.076,58

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 73.076,58
--

959,01 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% στην Συγκριτική Μέθοδο.

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

16. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Τζώρτζ 20 -22, Δήμος Αθηναίων

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
66.607,54

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	9,57%	66.547,22	72.860,01	79.172,80
	7,00%			
	8,70%	70.634,95	77.389,27	84.143,58
	7,00%			
Discount Rate & Exit Yield	7,83%	75.060,66	82.293,78	89.526,90
	7,00%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
66.571,35	70.359,02	74.146,70
69.023,99	73.076,58	77.129,17
71.679,41	76.019,28	80.359,15

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,70%	67.335,06	73.722,72	80.110,38
	7,70%			
	8,70%	70.634,95	77.389,27	84.143,58
	7,00%			
Discount Rate & Exit Yield	8,70%	74.668,16	81.870,60	89.073,05
	6,30%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
67.044,05	70.876,65	74.709,24
69.023,99	73.076,58	77.129,17
71.443,91	75.765,38	80.086,85

40. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Γραφεία

Διεύθυνση: Τζωρτζ 20-22, Αθήνα

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΙΖ. 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)
A1	ΓΡΑΦΕΙΟ	1966	-	28,40	201,50	4,20	24.528,08	9.876,37	14.651,71
A2	ΓΡΑΦΕΙΟ			47,80		7,40	48.548,50	16.622,90	31.925,60

ΣΥΝΟΛΟ: 73.076,58**Διαχωρισμός Αξιών: 26.499,27 46.577,31**

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 1.100ευρο/τμ με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος 1966 που κατασκευάστηκε μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία 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 9 χρόνια (9 = (66+1966) - 2023)).**

40. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Γραφεία

Διεύθυνση: Τζωρτζ 20-22, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
Α 2768/196 4	A1	1966	-	Α ΟΡΟ-ΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΦΛΟΚΟΣ	28,40	786,99	22.350,65
	A2				ΓΡΑΦΕΙΟ	DIGILECT CREATIVE AGENCY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε	47,80	925,88	44.256,89
ΣΥΝΟΛΟ:							76,20		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 66.607,54**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

- Ο αριθμός αδείας αφορά στην άδεια ανέγερσης θοροφνης οικοδομής με υπόγειο. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.
- Η αρίθμηση των οριζόντιων ιδιοκτησιών προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο με αρ. 5892/2013.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας.
- Δεν πληροφορηθήκαμε για ριζική ανακαίνιση στα ακίνητα. Η προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατέδειξε μέτριο προς χαμηλό βαθμό συντήρησης (ειδικά για το γραφείο Α1 επιφάνειας 28,40τμ).
- Το επίπεδο και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν από την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και από τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Οι μισθωτές προέκυψαν από δική σας ενημέρωση.
- Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.
- Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το γραφείο Α2 προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Για το γραφείο Α1 η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας προέκυψε με βάση την εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδος του εκμισθωμένου γραφείου Α2 επιφάνειας 47,80τμ με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,85 λόγω πρόσσωσης στον ακάλυπτο και χαμηλότερου βαθμού συντήρησης.
- Η εκτιμώμενη εύλογη αξία (euro) προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας (στήλη 8) με την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι μας προσκομίσθηκε για έκαστη οριζόντια η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, 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 οριζόντιες ιδιοκτησίες. Το οικόπεδο είναι επιφάνειας 201,50τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαίρετου της οριζόντιας ιδιοκτησίας Α1 είναι 21/1000 ήτοι 4,20τμ γης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της Α2 είναι 37/1000 ήτοι 7,40τμ γης.

40. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντιες Ιδιοκτησίες - Γραφεία

Διεύθυνση: Τζωρτζ 20-22, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορορών

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	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
A 2768/196 4	A1	1966	-	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΦΛΟΚΟΣ	28,40	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	25.979,69
	A2				ΓΡΑΦΕΙΟ	DIGILECT CREATIVE AGENCY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩ- ΠΗ Ι.Κ.Ε	47,80	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΙΝΑΚΑ DCF	51.409,57

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 77.389,27**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

- Ο αριθμός αδείας αφορά στην άδεια ανέγερσης θοροφνης οικοδομής με υπόγειο. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.
- Η αρίθμηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο με αρ. 5892/2013.
- Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε τα δύο έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας.
- Δεν πληροφορηθήκαμε για ριζική ανακαίνιση στα ακίνητα. Η προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατέδειξε μέτριο προς χαμηλό βαθμό συντήρησης (ειδικά για το γραφείο A1 επιφάνειας 28,40τμ).
6. Το επίπεδο και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν από την προηγούμενη αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και από τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Οι μισθωτές προέκυψαν από δική σας ενημέρωση.
- Οι εκτιμώμενες επιφάνειες προκύπτουν από δική σας ενημέρωση.
- Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία υπολογίστηκε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορορών. Παρακαλώ δείτε αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι μας προσκομίσθηκε για έκαστη οριζόντια η Βεβαίωση Μηχανικού της παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Το οικόπεδο είναι επιφάνειας 201,50τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου της οριζόντιας ιδιοκτησίας A1 είναι 21/1000 ήτοι 4,20τμ γης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της A2 είναι 37/1000 ήτοι 7,40τμ γης.

40. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: ΦΛΟΚΟΣ

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)			
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ Α-1	ΦΛΟΚΟΣ	28,40	156,47	5,51	5,40	153,34	2,0%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου γραφείου Α2 επιφάνειας 47,80τμ με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,85 λόγω πρόσοψης στον ακάλυπτο και χαμηλότερου βαθμού συντήρησης. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης εκμισθωμένου γραφείου Α2.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/10 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/10/2019	14/10/2025	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	7,50%	7,00%	8,70%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,50%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/10/2024	15/10/2024-14/10/2025 (ρήξη μίσθωσης)	15/10/2025-14/10/2026	15/10/2026-14/10/2027	15/10/2027-14/10/2028	15/10/2028-14/10/2029	15/10/2029-14/10/2030	15/10/2030-14/10/2031	15/10/2031-14/10/2032	15/10/2032-14/10/2033	15/10/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.478,64	1.943,36	1.903,21	1.935,56	2.001,93	2.001,93	2.035,96	2.070,57	2.105,77	2.141,57	462,82
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	475,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	14,79	19,43	19,03	19,36	20,02	20,02	20,36	20,71	21,06	21,42	4,63

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	1.463,86	1.923,92	1.408,37	1.916,20	1.981,91	1.981,91	2.015,60	2.049,87	2.084,71	2.120,15	458,19
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,936	0,861	0,793	0,729	0,671	0,617	0,568	0,522	0,480	0,442	0,434
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.370,78	1.657,40	1.116,16	1.397,08	1.329,34	1.222,94	1.144,19	1.070,50	1.001,57	937,07	198,95

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 12.445,98 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-14/10/2024	15/10/2024-14/10/2025 (ήδη μισθωσών)	15/10/2025-14/10/2026	15/10/2026-14/10/2027	15/10/2027-14/10/2028	15/10/2028-14/10/2029	15/10/2029-14/10/2030	15/10/2030-14/10/2031	15/10/2031-14/10/2032	15/10/2032-14/10/2033	15/10/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.449,09	1.871,39	1.903,21	1.935,56	1.968,46	2.001,93	2.035,96	2.070,57	2.105,77	2.141,57	462,82	2.215,00
NOI (Net Operating Income)	1.449,09	1.871,39	1.903,21	1.935,56	1.968,46	2.001,93	2.035,96	2.070,57	2.105,77	2.141,57	462,82	2.215,00

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 31.642,90
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 31.168,25

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 13.533,72 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 25.979,69 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,23%

914,78 euro/τμ

Σημειώσεις

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

40. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Μισθωτής: DIGILECT CREATIVE AGENCY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3			Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ Α-2	DIGILECT CREATIVE AGENCY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε	47,80	292,33	6.12	6.35	303,64	-3,7%

1. Η επιφάνεια προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) 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 ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 15/02 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
15/2/2020	14/2/2026	1,70%	3,50%	100,00%	75,00%	7,50%	7,00%	8,70%

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:
 ARY = συντελεστής απόδοσης (7,50%),
 i = κίνδυνος ή ωφέλεια λόγω ποιότητας μισθωτή (0,00%)
 q = κίνδυνος λόγω υπερμίσθωσης (0,00%),
 G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (1,70%),
 D: συντελεστής απαξίωσης (0,50%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-14/02/2024	15/02/2024-14/02/2025	15/02/2025-14/02/2026 (λήξη μίσθωσης)	15/02/2026-14/02/2027	15/02/2027-14/02/2028	15/02/2028-14/02/2029	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	438,50	3.630,74	3.757,81	3.832,63	3.897,79	3.964,05	4.031,44	4.099,97	4.169,67	4.240,56	3.773,57
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	958,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	4,38	36,31	37,58	38,33	38,98	39,64	40,31	41,00	41,70	42,41	37,74
NOI (Net Operating Income)	434,11	3.594,43	3.720,24	2.836,15	3.858,81	3.924,41	3.991,13	4.058,97	4.127,98	4.198,15	3.735,83
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,990	0,910	0,838	0,771	0,709	0,652	0,600	0,552	0,508	0,467	0,434
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	429,61	3.272,44	3.115,89	2.185,30	2.735,31	2.559,16	2.394,36	2.240,17	2.095,91	1.960,94	1.622,15

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 24.611,25 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-14/02/2024	15/02/2024-14/02/2025	15/02/2025-14/02/2026 (ρήξη μισθώσεως)	15/02/2026-14/02/2027	15/02/2027-14/02/2028	15/02/2028-14/02/2029	15/02/2029-14/02/2030	15/02/2030-14/02/2031	15/02/2031-14/02/2032	15/02/2032-14/02/2033	15/02/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	455,45	3.705,57	3.768,57	3.832,63	3.897,79	3.964,05	4.031,44	4.099,97	4.169,67	4.240,56	3.773,57	4.385,96
NOI (Net Operating Income)	455,45	3.705,57	3.768,57	3.832,63		3.964,05	4.031,44	4.099,97	4.169,67	4.240,56	3.773,57	4.385,96

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 62.656,61
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 61.716,76

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 26.798,33 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 51.409,57 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,82%
1.075.51 euro/τη

Σημειώσεις

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΜΕΣΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
3	ΜΕΤΑΞΥ ΚΑΝΙΓΓΟΣ & ΟΜΟΝΟΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 26τμ. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	48	5	26	32.000	23/10/2023
4	ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ 38, 70μ ΑΠΟ ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 41τμ, ΠΡΟΣΩΦΕΩΣ, 1 ΧΩΡΟΣ, WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ, ΜΟΣΑΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	46 (ΑΝΑΚ. '00)	2	41	50.000	22/9/2023
5	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ & ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 31τμ, ΜΕ ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	62 (ΑΝΑΚ. '00)	3	31	37.000	13/12/2023
6	ΕΞΑΡΧΕΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΩΝ ΣΟΛΩΜΟΥ & ΤΖΟΡΤΖ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 110τμ, ΠΡΟΣΩΦΕΩΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΧΩΡΙΣΜΕΝΟ ΣΕ ΞΕΧΩΡΙΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ.	52	2	110	125.000	17/11/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (DIGILECT) ΓΡΑΦΕΙΟ Α2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 47,80τμ, Α ΟΡΟΦΟΥ, ΠΡΟΣΩΦΕΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1966 (ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ 57 ΕΤΩΝ), ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΤΖΟΡΤΖ 20-22 ΣΤΑ ΕΞΑΡΧΕΙΑ (70μ ΑΠΟ ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ)													
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΘΕΑ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (+/-1,5% ανά επίπεδο)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ	
1.230,77	-15%	0%	-5%	0%	0%	-5%	-0,4%	-6,0%	0,0%	883,64	25%	220,91	
1.219,51	-15%	0%	0%	0%	0%	-5%	-0,1%	-1,5%	0,0%	968,67	25%	242,17	
1.193,55	-15%	0%	0%	0%	0%	-20%	-0,3%	-3,0%	0,0%	784,62	10%	78,46	
1.136,36	-15%	5%	0%	0%	0%	-5%	1,2%	-1,5%	0,0%	960,85	40%	384,34	

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 925,88

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, θέα, προβολή, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (βετικό 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: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

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

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

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

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΤΖΩΡΤΖ & ΣΤΟΥΡΝΑΡΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 24τμ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	63 (ΑΝΑΚ.)	2	24	40.000	1.667	14/12/2023	GRAND ESTATE 2109229965	
2	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 96-100 & ΤΖΩΡΤΖ (100μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 17τμ, ΣΕ ΕΠΤΑΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΜΕ ΚΑΛΗ ΘΕΑ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ	65	5	17	28.000	1.647	3/12/2023	CERVED PROPERTY SERVICES 2118809393	
3	ΜΕΤΑΞΥ ΚΑΝΙΓΓΟΣ & ΟΜΟΝΟΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 26τμ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	48	5	26	32.000	1.231	23/10/2023	ΣΙΔΕΡΗΣ 6947279812	
4	ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ 38, 70μ ΑΠΟ ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 41τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, 1 ΧΩΡΟΣ, WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ, ΜΩΣΑΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΜΕΡΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	46 (ΑΝΑΚ. '00)	2	41	50.000	1.220	22/9/2023	UNION PROPERTIES 2121211010	
5	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ & ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 31τμ, ΜΕ ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ.	62 (ΑΝΑΚ. '00)	3	31	37.000	1.194	13/12/2023	FRIENDS REAL ESTATE 2109210700	
6	ΕΞΑΡΧΕΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΩΝ ΣΟΛΩΜΟΥ & ΤΖΩΡΤΖ (ΠΕΡΙΞ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 110τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΧΩΡΙΣΜΕΝΟ ΣΕ ΞΕΧΩΡΙΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΧΩΡΙΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ.	52	2	110	125.000	1.136	17/11/2023	SPIT4REAL 2169002222	
7	ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 58τμ, 2 ΜΕΓΑΛΟΙ ΧΩΡΟΙ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	58	3	58	58.000	1.000	12/12/2023	RE/MAX CENTRAL 2106440020	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 55 31 1.220

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.036,59**

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

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
3	ΕΞΑΡΧΕΙΑ, ΜΕΤΑΞΥ ΣΤΟΥΡΝΑΡΗ & ΤΖΩΡΤΖ, ΥΨΟΣ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 45τμ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΜΠΛΑΝΙΟ, ΞΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ	63 (ΑΝΑΚ. 15)	6	45	500	31/10/2023
4	ΤΖΩΡΤΖ 30 (60μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 105τμ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ.	19	3	105	920	22/9/2023
5	ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΓΡΑΒΙΑΣ (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 40τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΑΣΔΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	43 (ΑΝΑΚ.)	1	40	350	2/12/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (DIGILECT) ΓΡΑΦΕΙΟ Α2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 47,80τμ, Α ΟΡΟΦΟΥ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1966 (ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ 57 ΕΤΩΝ), ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΤΖΩΡΤΖ 20-22 ΣΤΑ ΕΞΑΡΧΕΙΑ (70μ ΑΠΟ ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΝΙΓΓΟΣ)												
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΘΕΑ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (+1,5% ανά επίπεδο)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
11,11	-10%	0%	-10%	0%	0%	-25%	-0,1%	-7,50%	0%	6,24	40%	2,50
8,76	-10%	0%	-5%	0%	0%	-25%	1,1%	-3,00%	0%	5,51	40%	2,20
8,75	-10%	5%	0%	0%	0%	0%	-0,2%	0,0%	0%	8,26	20%	1,65

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζονται ευρο/τμ/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ/μήνα): 6,35

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποσείθουν 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, θέα, προβολή, πρόσβαση, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, όροφος, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξηγήσης αριθμητικών προσαρμογών.

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

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

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

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

A/A	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / τμ/ μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΕΞΑΡΧΕΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ & ΣΟΛΩΝΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 27τμ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΟ LAMINATE, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΡΟΜΕΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, WC, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.	43 (ΑΝΑΚ.)	1	27	350	12,96	13/11/2023	D&S PROPERTIES 2160011011	
2	ΕΠΙ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ, ΥΨΟΣ ΟΔΟΥ ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ & ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΕΞΑΡΧΕΙΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 49τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΤΗΝ ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, WC, ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ	63 (ΑΝΑΚ.)	8	49	585	11,94	12/12/2023	GRAND ESTATE 2109229965	
3	ΕΞΑΡΧΕΙΑ, ΜΕΤΑΞΥ ΣΤΟΥΡΝΑΡΗ & ΤΖΩΡΤΖ, ΥΨΟΣ ΠΟΛΥΤΕ-ΧΝΕΙΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 45τμ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΜΠΑΝΙΟ, ΞΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ	63 (ΑΝΑΚ. '15)	6	45	500	11,11	31/10/2023	SPECIAL HOMES 6981610122	
4	ΤΖΩΡΤΖ 30 (60μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 105τμ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΜΟΝΟΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ.	19	3	105	920	8,76	22/9/2023	ΠΑΡΑΣΧΟΣ 2311181420	
5	ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΓΡΑΒΙΑΣ (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 40τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	43 (ΑΝΑΚ.)	1	40	350	8,75	2/12/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6987766812	
6	ΜΕΤΑΞΥ ΚΑΝΙΓΓΟΣ & ΟΜΟΝΟΙΑΣ, ΥΨΟΣ ΟΔΟΥ ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 36τμ, 1 ΧΩΡΟΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΞΥΛΙΝΑ, ΔΑΠΕΔΑ ΠΛΑΚΑΚΙΑ, ΧΡΗΣΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	63	1	36	250	6,94	9/12/2023	GALAKOUTIS 2105024327	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 41 43 9,94

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **8,94**

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

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 Κτηματογορά, 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 συμβολίζει 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.

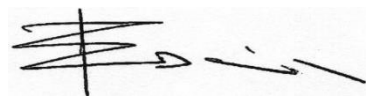
Επάρκεια

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)



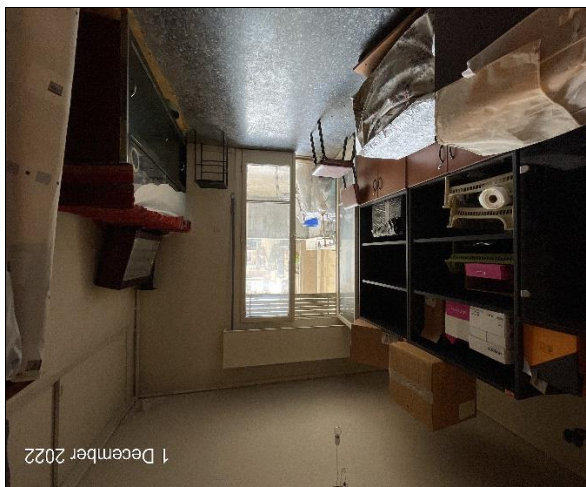
Παράρτημα

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

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία - εσωτερικές μόνο από Α-1. Στο Α-2 δεν μας επιτράπησαν)



Γενική άποψη κτιρίου



Εσωτερική άποψη



Εσωτερική άποψη



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 (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), 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 εμπεινημένα 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 ανάλιψης 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 οι ιδιοκτησίες είναι εκμισθωμένες 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 οποιεσδήποτε 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 αλληλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

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

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2 και 3.

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών

Με δεδομένο ότι 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 χρηματοροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετές 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 στα καταβαλλόμενα μισθώματα προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK +1,0%), θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 3,50%. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος 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 7,50% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 7,00%** 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 **8,70%** 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

(7,50%),

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%).

Η ανάλυση των παραδοχών υπολογισμού Discount Rate εμφανίζεται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6). Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της TEGoVA, 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 ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **9 χρόνια (9 = (66+1966) - 2023)**.

Πηγές Πληροφοριών

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

- Συμβόλαιο με αρ. 5892/10-12-2013 της Συμ/φου Αθήνας κας. Καραγεώργη και με πιστοποιητικό μεταγραφής.
- Αντίγραφο Στελέχους Άδειας οικοδομής Α2768/1964.
- Βεβαιώσεις Μηχανικού σύμφωνα με το Ν.4178/13 του Μηχανικού κ. Γεράνη με ημερομηνία 10/10/2013.
- Βεβαιώσεις Μηχανικού σύμφωνα με το Ν.4495/17 του Μηχανικού κ. Γεράνη με ημερομηνία 14/11/2018.
- Συμβολαιογραφικό σχέδιο κάτοψης Α ορόφου του Μηχανικού κ. Βεργόπουλου του έτους 1964.
- Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης για το ακίνητο Α1.
- Βεβαίωση Περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013.
- Δήλωση με α/α 10634362 οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017.
- Βεβαίωση Περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017.
- Έκθεση νομικού ελέγχου.
- Έγγραφο Πολεοδομίας Αθήνας σχετική με την αδυναμία εκτύπωσης του Πολεοδομικού Φακέλου ακινήτων.
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λήθη 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