

[www.danos-group.com](http://www.danos-group.com)

**ΕΛΛΑΔΑ**

**ΑΘΗΝΑ**

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

**ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ**

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

[www.danos.gr](http://www.danos.gr)

**ΧΑΝΙΑ**

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

**ΗΡΑΚΛΕΙΟ**

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

[www.danos-melakis.gr](http://www.danos-melakis.gr)

An alliance member of



**ΚΥΠΡΟΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ**

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

**ΛΕΜΕΣΟΣ**

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

[www.danos.com.cy](http://www.danos.com.cy)

**ΣΕΡΒΙΑ**

**ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ**

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

[www.danos.rs](http://www.danos.rs)



## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Επί της οδού Χαϊδαρίου αρ. 2, εντός του 108 Ο.Τ., του Δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Αττικής.

Προς:



**NOVAL PROPERTY**

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

## Περιεχόμενα

<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	<b>3</b>
<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ</b> .....	<b>4</b>
<b>ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ</b> .....	<b>5</b>
ΣΚΟΠΟΣ .....	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ .....	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ .....	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ .....	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ .....	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ .....	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ .....	7
ΝΟΜΙΣΜΑ .....	7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ .....	7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ .....	7
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b> .....	<b>7</b>
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ .....	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	9
<b>ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b> .....	<b>9</b>
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....	9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ .....	9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ .....	9
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ .....	10
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ</b> .....	<b>11</b>
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ .....	11
<b>ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b> .....	<b>14</b>
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ .....	17
<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ</b> .....	<b>18</b>
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	18
<b>ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b> .....	<b>19</b>
<b>ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ</b> .....	<b>19</b>
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	19
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF) .....	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	25
<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ</b> .....	<b>26</b>
<b>ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ</b> .....	<b>27</b>
<b>ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b> .....	<b>27</b>
<b>ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ</b> .....	<b>28</b>
<b>ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ</b> .....	<b>29</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι</b> .....	<b>30</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ</b> .....	<b>33</b>

## EXECUTIVE SUMMARY

### ADDRESS

The property is located at 2 Chaidariou str., in building block no. 108, Piraeus' Regional Unit, Region of Attica.

### DESCRIPTION

The property is a stand-alone commercial retail building, which consists of ground floor and mezzanine.

### PROPERTY SURFACES

The property has a total area of 1.903,95 sqm. The land plot covers an area of 1.090,67 sqm.

### LOCATION

The property has easy access to the central road axis Agiou Dionysiou str., in Piraeus, close to the suburban railway station, the metro station and Piraeus port.

### OWNERSHIP

« Noval Property»

### VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used comparative method and income capitalization method by discounting future cash flows with weighting of 70% for the DCF method and 30% for the Comparative method.

### MARKET VALUE

**€ 1.300.272,02**

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ****ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ**

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Χαϊδαρίου αρ. 2, εντός του 108 Ο.Τ., του Δήμου Πειραιώς, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Αττικής. ...

**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

Πρόκειται για ισόγειο επαγγελματικό κτήριο με πατάρι.

**ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Το κτήριο έχει συνολική επιφάνεια 1.903,95 τμ και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου με επιφάνεια 1.090,67 τμ.

**ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ**

Το ακίνητο εντοπίζεται σε σημείο με εύκολη πρόσβαση, και καλή προβολή επί της οδού Χαϊδαρίου, πολύ κοντά στην κεντρική οδό Αγίου Διονυσίου, κοντά στο σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου, του τερματικού σταθμού του μετρό «Πειραιάς», και με άμεση πρόσβαση στο λιμάνι του Πειραιά.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

«Noval Property»

**ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method), με βαρύτητα στάθμισης 30% και 70% αντίστοιχα.

**ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ****€ 1.300.272,02**

Προς:

**«Noval Property»**

υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

## ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

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

## ΣΚΟΠΟΣ

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

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

## ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

**31/12/2023**

## ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήσαμε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης. Βασιστήκαμε στην αυτοψία που είχαμε πραγματοποιήσει τον Νοέμβριο του 2022.

## ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

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

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

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

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

#### ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

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

#### ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

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

#### ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

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

## ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

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

- Τοπογραφικό διάγραμμα, από Μαρτίου 2022, του Μηχανικού κ. Βασιλειάδη Βασιλείου.
- Αρχιτεκτονικά σχέδια κατοψεων ισογείου – μεσοπατώματος, από Απριλίου 2020, του Μηχανικού κ. Βασιλειάδη Βασιλείου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν 7.351/27.06.2022, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη.
- Δήλωση ένταξης Ν. 4495/2017 με αριθμό Α/Α 11561779, των Μηχανικών Βασιλειάδη Βασιλείου και Ξένου Ιερόθεου.
- Πιστοποιητικό πληρότητας κτηρίου, του Μηχανικού κ. Βασιλειάδη Βασιλείου.
- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

## ΝΟΜΙΣΜΑ

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

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

## ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

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

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Χαϊδαρίου, όπου φέρει τον αριθμό 2, εντός του 108 οικοδομικού τετραγώνου, στο Δήμο Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Αττικής.

Το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου περικλείεται από τις οδούς Χαϊδαρίου, Κάστορος Αγίου Διονυσίου και τη σιδηροδρομική γραμμή του προαστιακού σιδηρόδρομου.

Η οδός Αγίου Διονυσίου αποτελεί κεντρική οδική κι εμπορική αρτηρία της περιοχής, καθώς οδηγεί στο λιμένα Πειραιώς. Το ακίνητο έχει άμεση πρόσβαση σε αυτήν, καθώς απέχει λιγότερο από 50

μέτρα, και επ' αυτής εντοπίζονται κυρίως επαγγελματικές χρήσεις, καταστήματα λιανικού αλλά και χονδρικού εμπορίου, βιοτεχνίες, επαγγελματικές αποθήκες, όσο και γραφειακοί χώροι, με έντονη παρουσία ναυτιλιακών εταιριών.

Το ακίνητο βρίσκεται σε θέση καλής εμπορικής προβολής, αλλά είναι χαμηλότερης εμπορικότητας από αντίστοιχα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στην Αγίου Διονυσίου.

Μεγάλο πλεονέκτημα αποτελεί η εγγύτητα με το σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου και του μετρό, καθώς βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 500 μέτρων από το ακίνητο.

Η περιοχή είναι πυκνοδομημένη, με κτηριακό απόθεμα μεγάλης μέσης ηλικίας και σε πολλές περιπτώσεις, κακής κατάστασης συντήρησης. Η εύρεση ελεύθερων θέσεων στάθμευσης στο δρόμο αποτελεί μειονέκτημα καθώς είναι δύσκολη όλες τις ώρες της ημέρας. Ακόμα ένα μειονέκτημα θεωρείται η κυκλοφοριακή συμφόρηση που δημιουργείται στην ευρύτερη περιοχή.

Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτης της περιοχής.

#### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ισόγειο κτίσμα με χρήση σήμερα εν μέρει καταστήματος και εν μέρει αποθήκης το οποίο έχει ανεγερθεί προ περίπου 65 ετών, επί μεσαιού οικοπέδου κείμενου εντός του υπ' αριθμ. 108 ΟΤ, του Δήμου Πειραιά. Το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν **1.090,67 τμ** και έχει πρόσωπο δυτικά επί της οδού Χαϊδαρίου, μήκους 23,60 μ. Φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 051162119008.

Οι όροι δόμησης που διέπουν το οικόπεδο, σύμφωνα με το τοπογραφικό που μας προσκομίστηκε, είναι οι παρακάτω:

ΤΟΜΕΑΣ Ι (ΦΕΚ 239Α/1932):

Αρτιότητα: 400 τμ (παρέκκλιση 200 τμ) / Πρόσωπο: 15 μ (παρέκκλιση 10 μ)

Κάλυψη: ως ΝΟΚ 60%

Σ.Δ.: 1,40

Ύψος: ως ΝΟΚ 2012 (ΦΕΚ 79Α/2012)

Λοιπά ως ΝΟΚ 2012 (ΦΕΚ 79Α/2012)

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα τεχνική έκθεση, το ακίνητο είναι μισθωμένο και χρησιμοποιείται ως κατάστημα και κατά ένα τμήμα του ως αποθήκη ειδών υγιεινής. Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία του όπως σημειώθηκε και κατά την αυτοψία.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι επιφάνειες και οι χρήσεις του κτηρίου ανά όροφο:



Όροφος	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	
		GLA	GBA
Ισόγειο	Κατάστημα / Βιοτεχνικός χώρος	1.090,67	1.090,67
Ημιώροφος	Κατάστημα / Βιοτεχνικός χώρος	813,28	813,28
<b>Σύνολο</b>		<b>1.903,95</b>	<b>1.903,95</b>

#### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο κατά την τελευταία αυτοψία βρισκόταν σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και λειτουργεί ως κατάστημα – χώρος αποθήκευσης ειδών υγιεινής.

#### ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

##### ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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

##### ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

##### ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Σύμφωνα με ενημέρωση του εντολέα, το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία «ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ – ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ» σύμφωνα με τους όρους που συνοψίζονται παρακάτω:

Μισθωτής	ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Ισόγειο κατάστημα / βιοτεχνικός χώρος με ημιώροφο.
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	1.903,95
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (31.12.2023)	7.000,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	1/7/2023
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	30/6/2034
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	10,50
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK +1% (≤ 3,0%)
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1/7/2024

#### ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

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

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Χαϊδαρίου, η οποία θεωρείται δευτερεύουσας εμπορικής σημασίας, ωστόσο διαθέτει άμεση πρόσβαση στην οδό Αγίου Διονυσίου, καθώς απέχει λιγότερο από 50 μέτρα από τη συμβολή τους.

Η οδός Αγίου Διονυσίου, έχει καθιερωθεί ως κεντρικός οδικός κι εμπορικός άξονας, όπου συγκεντρώνονται καταστήματα λιανικού και χονδρικού εμπορίου, μεγάλα επαγγελματικά ακίνητα, αποθήκες, βιοτεχνικά ακίνητα αλλά και γραφειακοί χώροι, με έντονη την παρουσία των ναυτιλιακών και μεταφορικών εταιριών.

Στην ευρύτερη περιοχή επικρατούν οι επαγγελματικές χρήσεις, καθώς πρόκειται για κομβικό σημείο μεταξύ του προαστιακού σιδηρόδρομου και του λιμένα Πειραιώς, με άριστη εξυπηρέτηση από μέσα μαζικής μεταφοράς, κι εύκολη πρόσβαση στις κεντρικές λεωφόρους Αθηνών- Πειραιώς και Κηφισού.

## ΕΚΤΙΜΗΣΗ

### ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

## ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών.

## ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

### Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην έρευνα αγοράς του εκάστοτε ακινήτου. Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης / προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Στον πίνακα αναγωγής που περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 1% ανά 150 τμ.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 0% - 20%, αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή. Όταν πρόκειται για συγκριτικό πράξης δεν πραγματοποιείται αναγωγή ζητούμενης τιμής.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
  - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.

- **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
- **Προδιαγραφές:** Οι τεχνικές προδιαγραφές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, καθώς η εύρυθμη λειτουργία των επαγγελματικών ακινήτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από αυτές.
- **Την κατάσταση συντήρησης/ ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την παλαιότητα όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στην εκτίμηση είναι 0,50% ανά έτος παλαιότητας (λαμβάνοντας υπόψη το προσαρμοσμένο έτος κατασκευής, που ενσωματώνει πιθανή ανακαίνιση ή μη του συγκριτικού).

**Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή πώλησης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης.**

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία από επαγγελματικά κτήρια στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

**Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών**

Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ ανηγμ.)
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Κτήριο επαγγελματικών χώρων συνολικής επιφάνειας 460 τμ, αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 200 τμ, πατάρι 100 τμ και Α' όροφο 160 τμ, κατασκευής 1965, με ασανσέρ ενός τόνου και γερανογέφυρα. Ζητούμενη Τιμή € 350.000. Πηγή: Πλάνο Real Estate	356	350.000	983
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Κτήριο επαγγελματικής χρήσης, γωνιακό, αποτελούμενο από ισόγειο και Α' όροφο 740 τμ έκαστος, κατασκευή 1970, σε κεντρικό σημείο, εντός οικοπέδου 740 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 1.200.000. Πηγή: Alpha Home	1.184	1.200.000	1.014
Πειραιάς, Ταμπούρια	Κτήριο επαγγελματικών χώρων - κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 600 τμ, υπόγειο 300 τμ και ισόγειο 300 τμ, κατασκευή 1975, γωνιακό, προβολής. Ζητούμενη Τιμή € 265.000. Πηγή: Alpha Deal	360	265.000	736
Πειραιάς, Δραπετσώνα	Επαγγελματικός - βιοτεχνικός χώρος, συνολικής επιφάνειας 1.196 τμ, αποτελούμενος από ισόγειο 303 τμ, πατάρι 50 τμ, Α' όροφο 303 τμ, Β' όροφο 270 τμ και Γ' όροφο 270 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, γωνιακό, σε κεντρικό σημείο, πλησίον λιμένα. Ζητούμενη Τιμή € 600.000. Πηγή: ΓΑΙΑ	650	600.000	923

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 880 /τμ** για τον χώρο του ισογείου, ενώ στον χώρο του παταριού εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής **60%**, και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 528 /τμ**.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.

Όροφος	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
ισόγειο	Κατάστημα / Βιοτεχνικός χώρος	1.090,67	100%	880 €	959.790 €
πατάρι	Κατάστημα / Βιοτεχνικός χώρος	813,28	60%	528 €	429.412 €
<b>Σύνολο</b>		<b>1.903,95</b>			<b>1.389.201 €</b>
<b>Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο):</b>					<b>1.389.201 €</b>

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 1.389.201.**

#### **B. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΩΝ (DCF)**

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πώς προσδιορίζονται οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται στις εκθέσεις εκτίμησης.

##### Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης

Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην Ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Γενικά χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model) προσαρμοσμένο στις ανάγκες των διάφορων ακινήτων, όπως κλειστά μισθωτήρια, υπερμισθωμένα ή υπομισθωμένα ακίνητα, ακίνητα με αυξημένα έξοδα συντήρησης, ακίνητα σε αναπτυσσόμενες αγορές κ.α. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται. Σε περιπτώσεις περιφερειακών κτηματαγορών με μικρό ενδιαφέρον από θεσμικούς επενδυτές για ακίνητα που δεν αποτελούν μέρος χαρτοφυλακίου, όπου δεν πραγματοποιούνται αρκετές πράξεις πώλησης ή δεν δημοσιοποιούνται, δεν είναι γενικά διαθέσιμα άμεσα στοιχεία για τις αποδόσεις. Συνεπώς, οι αποδόσεις που υιοθετήθηκαν για αυτές βασίζονται στις αποδόσεις της ευρύτερης κτηματαγοράς με τις κατάλληλες προσαρμογές που αντανακλούν τα εξής: την οπτική των θεσμικών επενδυτών που αντιμετωπίζουν τις δευτερεύουσες αγορές ως επενδύσεις μεγαλύτερου κινδύνου αλλά και τη συμπεριφορά των τοπικών αγοραστών που επενδύουν με διαφορετικά κριτήρια και συνήθως αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις. Συνεπώς, εξετάζεται ανά περίπτωση το δυνητικό ενδιαφέρον τοπικών / θεσμικών επενδυτών και με κριτήριο τη θέση και την προβολή του εκάστοτε ακινήτου εφαρμόζεται ο κατάλληλος συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε μισθωτηρίου και την αξιοπιστία του μισθωτή.

Σε κάθε ακίνητο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης αγοράς και κεφαλαιοποίησης ανά μισθωτή.

#### Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Στον πίνακα στην συνέχεια παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που έχουν γίνει για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Η παραδοχή για τον ΔΤΚ, για τα επόμενα έξι (6) έτη βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2023). Μετά τα πρώτα έξι έτη θεωρούμε ότι η μεταβολή του ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,9% ετησίως.

Προβλέψεις μεταβολής ΔΤΚ	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Μακρο-πρόθεσμη
©IMF, Oct '23 (end of period)	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%	1,900%

#### Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη σε όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου έξοδα ύψους 1% επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου.

#### Κόστη μεταβίβασης

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα μεταβίβασης της τάξης του 2% της αξίας μεταπώλησης. Δεν έχουμε λάβει υπόψη άλλα κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

#### Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 97,5% για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

#### Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με ΔΤΚ+1%.

### Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model), προκειμένου να καθορισθεί το προεξοφλητικό επιτόκιο ανά μισθωτή, σύμφωνα με τον τύπο:  $R=k+g-d$  (k: yield, g: growth, d:depreciation).

Μισθωτής	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (Yield)	Growth	Depreciation	Discount Rate
ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ	<b>8,00%</b>	2,00%	0,00%	10,00%

Οι παραπάνω συντελεστές προεξόφλησης κρίνονται εύλογοι, καθώς συνάδουν με τα στοιχεία που διαθέτουμε για την τρέχουσα κατάσταση της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από μισθώματα επαγγελματικών κτηρίων & καταστημάτων στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

<b>Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών</b>				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€)	(€/τμ ανηγμ.)
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Επαγγελματικό κτήριο, 280 τμ ισόγειο, ενιαίοι χώροι, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, 1 θέση στάθμευσης, σε καλή κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.400 €/μήνα. Πηγή: Praxis Real Estate	280	1.400	5,00
Πειραιάς, Καμίνια	Βιοτεχνικός χώρος 750 τμ, ισόγειο, κατασκευή '70, ύψος 10 μ., βιομηχανικό δάπεδο, ηλεκτρικό ρολό, υποδομή για γερανογέφυρα. Ζητούμενο Μίσθωμα 3.500 €/μήνα. Πηγή: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	750	3.500	4,67
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Επαγγελματικός χώρος - κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 295 τμ, αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 100 τμ, πατάρι 100 τμ και Α' όροφο 95 τμ, κατασκευής 1965, σε κεντρικό σημείο, πλησίον λιμένα, σε μέτρια κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.300 €/μήνα. Πηγή: A Maniatis & Associates	197	1.300	6,60



Πειραιάς, Καμίνια	Βιοτεχνικός χώρος συνολικής επιφάνειας 750 τμ, με μέγιστο ύψος 9 μέτρα, κατασκευής 1980, εντός βιομηχανικής ζώνης, χρήζει ανακαίνισης . Ζητούμενο Μίσθωμα 4.000 €/μήνα. Πηγή: Vergiotis Executive Real Estate Agent	750	4.000	5,33
----------------------	---	-----	-------	------

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

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για τους χώρους κύριας χρήσης **€ 5,80 /τμ/μήνα** για τον χώρο του ισογείου, ενώ στον χώρο του παταριού εφαρμόζουμε συντελεστή αναγωγής **60%**, και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με **€ 3,50 /τμ/μήνα..**

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η Εύλογη Αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 1.262.159.**

#### ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 70% για τη μέθοδο εισοδήματος και 30% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, καθώς θεωρούμε ότι η μέθοδος εισοδήματος αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται περισσότερο για επενδυτικό ακίνητο, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	1.389.201 €	30%	416.760 €
Μέθοδος DCF	1.262.159 €	70%	883.512 €
Σύνολο:			1.300.272,02 €
<b>Συνολική Αγοραία Αξία:</b>			<b>1.300.272,02 €</b>

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας του «Noval Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 1.300.272,02.**

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

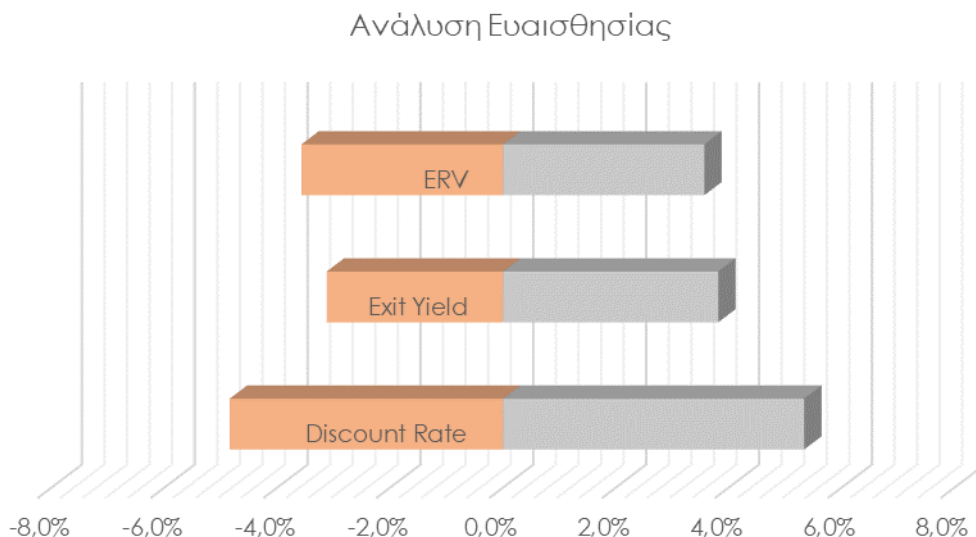
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αγοραία Αξία	Exit Yield					
	7,20%	7,60%	8,00%	8,40%	8,80%	
Discount Rate	9,00%	1.424.523 €	1.395.657 €	1.369.677 €	1.346.172 €	1.324.803 €
	9,50%	1.386.272 €	1.358.823 €	1.334.119 €	1.311.768 €	1.291.448 €
	10,00%	1.349.876 €	1.323.769 €	1.300.272 €	1.279.013 €	1.259.687 €
	10,50%	1.315.233 €	1.290.397 €	1.268.043 €	1.247.819 €	1.229.433 €
	11,00%	1.282.249 €	1.258.615 €	1.237.345 €	1.218.100 €	1.200.605 €

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

Αγοραία Αξία	ERV					
	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	
Discount Rate	9,00%	1.318.377 €	1.344.027 €	1.369.677 €	1.395.327 €	1.420.977 €
	9,50%	1.285.338 €	1.309.728 €	1.334.119 €	1.358.509 €	1.382.900 €
	10,00%	1.253.875 €	1.277.074 €	1.300.272 €	1.323.470 €	1.346.669 €
	10,50%	1.223.904 €	1.245.974 €	1.268.043 €	1.290.113 €	1.312.182 €
	11,00%	1.195.344 €	1.216.345 €	1.237.345 €	1.258.345 €	1.279.345 €

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



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

### ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΖΩΗΣ

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

Έτος Κατασκευής	1958
Βαθμός ανακαίνισης	50%
Προσαρμοσμένο Έτος Κατασκευής	1991
Προσαρμοσμένη Παλαιότητα	33,0 έτη
Συνολική Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής	50,0 έτη
<b>Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής</b>	<b>17,0 έτη</b>

### ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

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

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

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

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

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
€ 1.300.272,02	€ 689.352,54 €	€ 610.919,48

## ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Η ρωσική στρατιωτική δράση ξεκίνησε στην Ουκρανία στις 24 Φεβρουαρίου 2022. Οι παγκόσμιες χρηματιστηριακές αγορές επηρεάστηκαν άμεσα και παραμένουν ασταθείς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, καθώς επίσης υπήρξαν σημαντικές συνέπειες για την αγορά ενέργειας με ανησυχίες για τις αυξημένες τιμές και τις μελλοντικές προμήθειες, καθώς και τις επιπτώσεις στις παγκόσμιες αγορές, ιδίως στην Ευρώπη. Σοβαρές οικονομικές κυρώσεις έχουν επιβληθεί κατά της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Γενικότερα επικρατεί ανησυχία σχετικά με την διάρκεια του πολέμου και την πιθανότητα γενίκευσης του.

Ο αντίκτυπος στις αγορές ακινήτων σε χώρες γύρω από την άμεση περιοχή της σύγκρουσης δεν είναι ακόμη σαφής και κατά την ημερομηνία αποτίμησης υπάρχουν ελάχιστα στοιχεία ότι η δραστηριότητα των συναλλαγών έχει σταματήσει ή το συναίσθημα των συμμετεχόντων στην αγορά έχει αλλάξει, ως αποτέλεσμα της σύγκρουσης. Ωστόσο, υπάρχει μεγαλύτερος από το συνηθισμένο κίνδυνος να επηρεαστούν οι αγορές και η κατάσταση θα μπορούσε να αλλάξει γρήγορα ανάλογα με την εξέλιξη του πολέμου.

Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστο, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν αρκετά στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι εκτιμήσεις μας. Αντίστοιχα, και προς αποφυγή αμφιβολιών, η αποτίμησή μας δεν υπόκειται σε «ουσιώδη αβεβαιότητα αποτίμησης» (material valuation uncertainty), όπως ορίζεται από το VPS 3 και το VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards.

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα περιλήφθηκε για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να δοθεί περαιτέρω πληροφόρηση σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς κάτω από το οποίο συντάχθηκε η παρούσα εκτίμηση. Αναγνωρίζοντας την πιθανότητα ταχείας μεταβολής των συνθηκών της αγοράς ανάλογα με τις εξελίξεις στον πόλεμο της Ουκρανίας, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση μπορεί να χρειάζεται να επανεξετάζεται σε πιο τακτική βάση.

## ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

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

Με εκτίμηση,

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

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

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

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

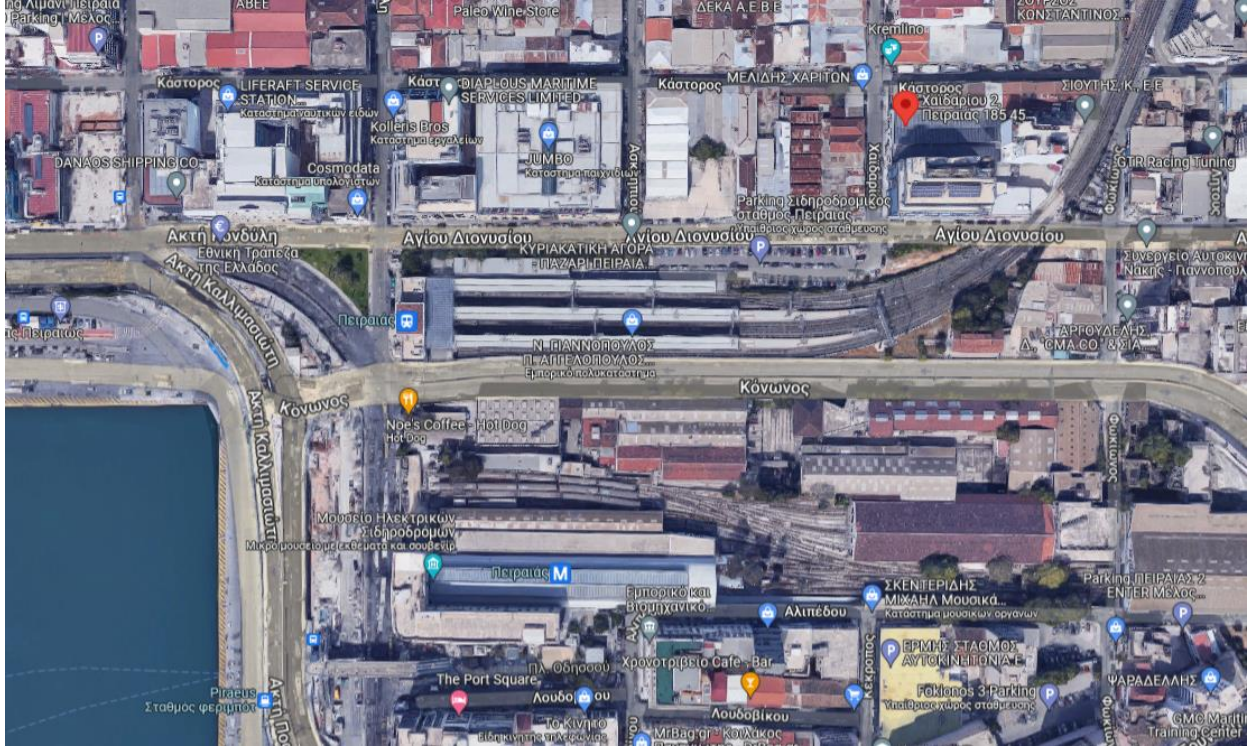
**Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267  
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

**Γιάννης Παρασκευόπουλος**, MRICS  
Γενικός Διευθυντής

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

Απόσπασμα χάρτη  
& Φωτογραφίες Ακινήτου

## Απόσπασμα Χάρτη



Συντεταγμένες Google Maps: 37.949926, 23.645138

**Φωτογραφίες**





**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων  
& Υπολογισμοί DCF

**ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΩΝ**

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδιαγρα-φές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ ανηγμ.)									
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Κτήριο επαγγελματικών χώρων συνολικής επιφάνειας 460 τμ, αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 200 τμ, πατάρι 100 τμ και Α' όροφο 160 τμ, κατασκευής 1965, με ασανσέρ ενός τόνου και γερανογέφυρα. Ζητούμενη Τιμή € 350.000. Πηγή: Πλάνο Real Estate	356	350.000	983	-8%	-10%	0%	0%	0%	7%	871	25%	218 €
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Κτήριο επαγγελματικής χρήσης, γωνιακό, αποτελούμενο από ισόγειο και Α' όροφο 740 τμ έκαστος, κατασκευή 1970, σε κεντρικό σημείο, εντός οικοπέδου 740 τμ. Ζητούμενη Τιμή € 1.200.000. Πηγή: Alpha Home	1.184	1.200.000	1.014	-3%	-10%	0%	0%	0%	8%	962	25%	240 €
Πειραιάς, Ταμπούρια	Κτήριο επαγγελματικών χώρων - κατάσταση, συνολικής επιφάνειας 600 τμ, υπόγειο 300 τμ και ισόγειο 300 τμ, κατασκευή 1975, γωνιακό, προβολής. Ζητούμενη Τιμή € 265.000. Πηγή: Alpha Deal	360	265.000	736	-8%	-10%	0%	10%	5%	8%	761	25%	190 €
Πειραιάς, Δραπετσώνα	Επαγγελματικών - βιοτεχνικός χώρος, συνολικής επιφάνειας 1.196 τμ, αποτελούμενος από ισόγειο 303 τμ, πατάρι 50 τμ, Α' όροφο 303 τμ, Β' όροφο 270 τμ και Γ' όροφο 270 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, γωνιακό, σε κεντρικό σημείο, πλησίον λιμένα. Ζητούμενη Τιμή € 600.000. Πηγή: ΓΑΙΑ	650	600.000	923	-6%	-10%	0%	5%	0%	11%	909	25%	227 €
<b>Σύνολο:</b>											<b>100%</b>	<b>876 €</b>	
<b>Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:</b>											<b>880 €</b>		

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία <u>μισθώσεων</u> βιοτεχνικών κτηρίων - αποθηκών					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδ/φές	Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ ανηγμ.)									
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Επαγγελματικό κτήριο, 280 τμ ισόγειο, ενιαίοι χώροι, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, 1 θέση στάθμευσης, σε καλή κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.400 €/μην. Πηγή: Praxis Real Estate	280	1.400	5,00	-9%	-5%	0%	5%	0%	0%	4,58	25%	1,14 €
Πειραιάς, Καμίνια	Βιοτεχνικός χώρος 750 τμ, ισόγειο, κατασκευή '70, ύψος 10 μ., βιομηχανικό δάπεδο, ηλεκτρικό ρολό, υποδομή για γερανογέφυρα. Ζητούμενο Μίσθωμα 3.500 €/μην. Πηγή: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	750	3.500	4,67	-6%	-5%	5%	10%	0%	8%	5,24	25%	1,31 €
Πειραιάς, πλησίον Παπαστράτειου	Επαγγελματικός χώρος - κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 295 τμ, αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 100 τμ, πατάρι 100 τμ και Α' όροφο 95 τμ, κατασκευής 1965, σε κεντρικό σημείο, πλησίον λιμένα, σε μέτρια κατάσταση. Ζητούμενο Μίσθωμα 1.300 €/μην. Πηγή: A Maniatis & Associates	197	1.300	6,60	-9%	-5%	0%	5%	0%	10%	6,60	25%	1,65 €
Πειραιάς, Καμίνια	Βιοτεχνικός χώρος συνολικής επιφάνειας 750 τμ, με μέγιστο ύψος 9 μέτρα, κατασκευής 1980, εντός βιομηχανικής ζώνης, χρήζει ανακαίνισης. Ζητούμενο Μίσθωμα 4.000 €/μην. Πηγή: Vergiotis Executive Real Estate Agent	750	4.000	5,33	-6%	-5%	10%	10%	10%	6%	6,73	25%	1,68 €
<b>Σύνολο:</b>											<b>100%</b>	<b>5,79 €</b>	
<b>Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:</b>												<b>5,80 €</b>	

Μισθωτής	ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ
Μίσθωμα (€/μήνα)	7.000,00
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	1/7/2024
Λήξη Μισθωτηρίου	30/6/2034
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK + 1% (≤ 3,0%)
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	8,00%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	10,00%
Έξοδα Μεταβίβασης	2,00%
Μίσθιο	
Ισόγειο (τμ)	1.090,67
Ημιώροφος (τμ)	813,28
Αγοραίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)	
Ισόγειο	5,80 €
Ημιώροφος	3,50 €
<b>Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)</b>	<b>9.172 €</b>
Πληρότητα	97,50%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔTK + 1,0%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	31/12/2023
Χρόνια Μελέτης	12

<b>Συνολική αξία DCF</b>	<b>1.262.159,41 €</b>
--------------------------	-----------------------

**ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ**

30/6/2034

Έναρξη Περιόδου:	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034	1/1/2035
Λήξη Περιόδου:	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ΔTK (IMF, Oct. 2023)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035
	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%
ΔTK+1%	3,679%	3,043%	3,075%	2,920%	2,878%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%
ΔTK+1% (<=3%)	3,000%	3,000%	3,000%	2,920%	2,878%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033		
Μετά την αναπροσαρμογή:	7.210 €	7.426 €	7.649 €	7.872 €	8.099 €	8.334 €	8.576 €	8.824 €	9.080 €	9.343 €		
Μίσθωμα συμβολαίου:	85.260 €	87.818 €	90.452 €	93.129 €	95.829 €	98.597 €	101.457 €	104.399 €	107.426 €	110.542 €	56.061 €	
Μίσθωμα αγοράς:	107.317 €	111.265 €	114.651 €	118.176 €	121.627 €	125.127 €	128.756 €	132.490 €	136.332 €	140.286 €	72.177 €	148.540 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	85.260 €	87.818 €	90.452 €	93.129 €	95.829 €	98.597 €	101.457 €	104.399 €	107.426 €	110.542 €	128.238 €	148.540 €
Έξοδα ακινήτου:	-853 €	-878 €	-905 €	-931 €	-958 €	-986 €	-1.015 €	-1.044 €	-1.074 €	-1.105 €	-1.282 €	-1.485 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):												1.819.619 €
Έσοδα:	85.260 €	87.818 €	90.452 €	93.129 €	95.829 €	98.597 €	101.457 €	104.399 €	107.426 €	110.542 €	1.947.857 €	
Έξοδα:	-853 €	-878 €	-905 €	-931 €	-958 €	-986 €	-1.015 €	-1.044 €	-1.074 €	-1.105 €	-1.282 €	
Χρηματοροές:	84.407 €	86.940 €	89.548 €	92.198 €	94.870 €	97.611 €	100.442 €	103.355 €	106.352 €	109.436 €	1.946.575 €	