



Έκθεση εκτίμησης

Wyndham Grand Athens

Μεγάλου Αλεξάνδρου 2, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα

Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2023

Ημερομηνία Έκθεσης: 25 Ιανουαρίου 2024

Noval Property ΑΕΕΑΠ

Υπόψη: κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για την εταιρεία NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση.

η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

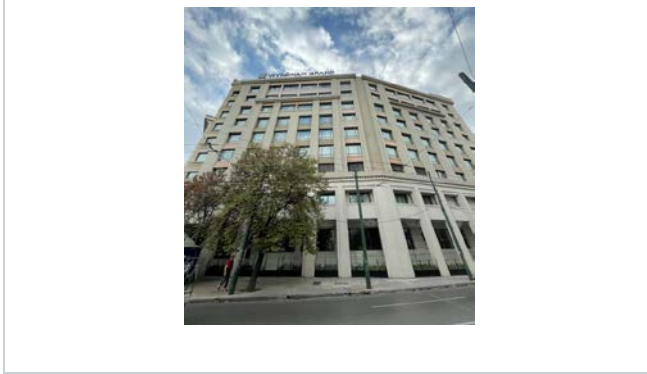
Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιαδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης. Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο. Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική Έκθεση	4
Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης	8
Μέρος III: Το Ακίνητο.....	20
Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης	66

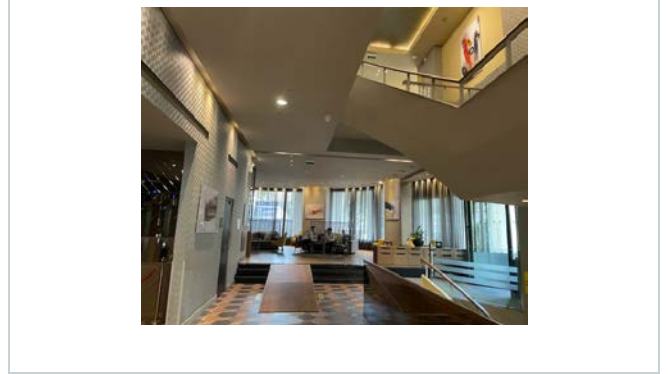
Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Το ακίνητο

- Διεύθυνση: Μεγάλου Αλεξάνδρου 2
- Τοποθεσία: Πλατεία Καραϊσκάκη, Μεταξουργείο, Δήμος Αθηναίων
- Συνοπτική περιγραφή ακινήτου: Ξενοδοχειακή μονάδα, πέντε (5*) αστέρων, δυναμικότητας 276 δωματίων και 510 κλινών
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Οι χρήσεις γης επί της Πλατείας Καραϊσκάκη περιλαμβάνουν πολυώροφα επαγγελματικά κτίρια παλαιάς κατασκευής, ενώ στην περιοχή υπάρχει σημαντικός αριθμός ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων όπως το Wyndham Athens Residence και το ξενοδοχείο Stanley, στο δυτικό τμήμα της πλατείας.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Με βάση αυτά το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Noval Property ΑΕΕΑΠ» (βάσει της ανακοίνωσης σύστασης της Εταιρείας με αριθ. πρωτ. 104188/15-10-2019 του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων) σε ποσοστό 100%. Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Με βάση τις πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί το ακίνητο την 1η Δεκεμβρίου 2016 μισθώθηκε από την ΖΕΥΣ ΑΕ. Η αρχική διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης ήταν 14 έτη και

έληγε 30 Νοεμβρίου 2030. Η εν λόγω μίσθωση ανανεώθηκε στο τέλος 2022 για τέσσερα επιπλέον έτη, οπότε λήγει 30 Νοεμβρίου 2034 .

Καθεστώς Διαχείρισης/Λειτουργίας

Με βάση τις πληροφορίες που παρασχέθηκαν ο ενοικιαστής, ΖΕΥΣ ΑΕ, λειτουργεί την μονάδα με την ιδιότητα του δικαιοδόχου (franchisee) για το δικαίωμα εκμεταλλεύσεως (franchising) του εμπορικού σήματος «Wyndham Hotels and Resorts».

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2023 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί στη σύνταξη εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων που δημοσιεύει η ΑΕΕΑΠ, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023

€ 38.293.124,84 (Τριάντα οκτώ εκατομμύρια διακόσιες ενενήντα τρεις χιλιάδες εκατόν είκοσι τέσσερα Ευρώ και ογδόντα τέσσερα λεπτά)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης

Έκθεση Εκτίμησης

Ημερομηνία Έκθεσης	25 Ιανουαρίου 2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2023
Κατάσταση Κτηματαγοράς	Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο.
Παραλήπτης	Noval Property ΑΕΕΑΠ Υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Το Ακίνητο	Wyndham Grand Athens Πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα
Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτου	Ξενοδοχειακή μονάδα 5* αστέρων, δυναμικότητας 276 δωματίων στην πλατεία Καραϊσκάκη, που διαθέτει δυο εστιατόρια, meeting rooms και roof garden με θέα την Ακρόπολη.
Σκοπός Κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2023.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί στη σύνταξη εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων που δημοσιεύει η ΑΕΕΑΠ,

	<p>όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία. Καμία άλλη χρήση δεν επιτρέπεται.</p>
Εύλογη Αξία	<p>€ 38.293.124,84 (Τριάντα οκτώ εκατομμύρια διακόσιες ενενήντα τρεις χιλιάδες εκατόν είκοσι τέσσερα Ευρώ και ογδόντα τέσσερα λεπτά) μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <p>Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.</p>
Ειδικές Παραδοχές	Καμία
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	<p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”], καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα.</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.</p> <p>Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p>
Παράγοντες αειφορίας	<p>Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αειφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).</p>

Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>
Παρέκλιση από Παραδοχές	Καμία
Εκτιμητής	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

<p>Δημοσίευση</p>	<p>Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν σε κάθε περίπτωση εκτός εάν υπάρχει ταυτοχρόνως επαρκής αναφορά σε οποιαδήποτε απόκλιση από τις Αρχές Εκτίμησης, Γενικές Οδηγίες και Κώδικες του RED BOOK ή στις ειδικές παραδοχές και υποθέσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.</p>	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	<p>Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE® RICS Registered Valuer Διευθύνων Σύμβουλος</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS RICS Registered Valuer Διευθύντρια Επενδυτικών Ακινήτων (CRE & Hospitality)</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	<p>+30 213 0169 570 Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr</p>	<p>+30 213 0169574 Kelly.zolota@cbre-axies.gr</p>
<p>ΑΞΙΕΣ Regulated By RICS T: +30 213 0169 550 F: +30 213 0169 595 W: www.cbre-axies.gr Κωδικός Έργου: 7973 Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: ΚΖ-ΑΠ/ΑΟ-2023/13147(5)</p>		

Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

<p>Πηγές πληροφοριών</p>	<p>Η εκτίμηση βασίστηκε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησής μας με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΑΠ/ΑΟ-2023/13168 και ημερομηνία 20 Ιουλίου 2023, καθώς και στα παρακάτω νεότερα στοιχεία που μας έχουν σταλεί ηλεκτρονικά από την NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Υπ' αριθμό 20844/2014 έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας του τμήματος έκδοσης αδειών δόμησης του Δήμου Αθηναίων, - Τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη με ημερομηνία Ιούλιος 2016, - Διάγραμμα δόμησης του αρχιτέκτονα μηχανικού Παρασκευά Λιάκου με ημερομηνία Ιούλιος 2016, - Έγγραφο με τις επιφάνειες του ακινήτου της τεχνικής εταιρείας Παρασκευά Λιάκου και ΣΙΑ με ημερομηνία Οκτώβριος 2017, - Βεβαιώσεις νομικής κατάστασης των υπό εκτίμηση ακινήτων της δικηγορικής εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες με ημερομηνία Απρίλιος 2019, - Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με ημερομηνία Μάρτιος 2016 και η τροποποίησή του με ημερομηνία Νοέμβριος 2018 - Αρχείο με τη συνολική επιφάνεια του ακινήτου αγνώστου μηχανικού και ημερομηνίας, - Οι υπ' αριθμών 1276/2003 και 1052/2004 άδειες δόμησης του τμήματος πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων, - Βεβαίωση του αρχιτέκτονα μηχανικού Παρασκευά Λιάκου σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν. 4495/2017 με ημερομηνία Δεκέμβριος 2018, - Υπ' αριθμό 2064420 βεβαίωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 της τεχνικής εταιρείας Παρασκευά Λιάκου και ΣΙΑ, - Υπ' αριθμό 6586/2017 πράξη επανάληψης συγχώνευσης εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη , - Υπ' αριθμό 0617/2018 μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών του υπ' αριθμόν τίτλου 6586/2017,
--------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Αρχείο με τις διανυκτερεύσεις του υπό μελέτη ακινήτου για το διάστημα 2018 – Οκτώβριος 2023, - Αρχείο με τα συνολικά έσοδα του υπό μελέτη ακινήτου για το διάστημα 2018 – Οκτώβριος 2023, - Υπ' αριθμό 6889/2019 πράξη συγχώνευσης εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, - Υπ' αριθμό 29266/2019 μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών του υπ' αριθμόν τίτλου 6889/2019, - Υπ' αριθμό 2064420 βεβαίωση περαίωσης υπαγωγής στο Ν.4178/2013, - Πιστοποιητικό πληρότητας και απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και - Αρχείο με το μίσθωμα του υπό μελέτη ακινήτου για το έτος 2023. <p>Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.</p>
Το Ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	Στο ακίνητο διενεργήθηκε αυτοψία στις 09 Νοεμβρίου 2023 από τη Στεφανία Καλλιγά ΜEng, αναλύτρια στην εταιρεία ΑΞΙΕΣ, συνοδεία εκπροσώπου του εντολέα.
Επιφάνειες Ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά καταλήξαμε στις επιφάνειές του μελετώντας τα στοιχεία που μας έχουν προσκομισθεί.
Περιβαλλοντολογικά Θέματα	Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Δίκτυα και Παροχές	Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.
Κατάσταση Συντήρησης	Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου.

	<p>Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.</p>
Πολεοδομικό Καθεστώς	<p>Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια πολεοδομική αρχή, αλλά βασιστήκαμε στα παρασχεθέντα από τον πελάτη έγγραφα όπως αναφέρονται σε προηγούμενη έκθεση εκτίμησής μας.</p> <p>Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.</p>
Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις	<p>Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις μισθώσεις του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων.</p> <p>Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, συμβάσεων μίσθωσης, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.</p> <p>Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά.</p>

<p>Οικονομικές Προβλέψεις</p>	<p>Οι ταμειακές ροές που περιλαμβάνονται στην ανάλυση της παρούσας εκτίμησης είναι προβλέψεις για την εκτιμώμενη μελλοντική λειτουργία του ακινήτου και βασίζονται στις πληροφορίες και τις παραδοχές που περιέχονται στην έκθεση.</p> <p>Όλες οι προβλέψεις εσόδων, εξόδων και μελλοντικών οικονομικών συνθηκών σε καμία περίπτωση δεν αποτελούν προβλέψεις του μέλλοντος αλλά είναι θεωρήσεις για την αγορά βάσει των σημερινών συνθηκών.</p> <p>Η επιβεβαίωση ή μη των οικονομικών προβλέψεων επηρεάζεται από τις συνεχώς μεταβαλλόμενες οικονομικές συνθήκες και από άλλα μελλοντικά γεγονότα που δεν μπορούν να διασφαλιστούν.</p> <p>Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις προβλέψεις που παρουσιάζονται στην παρούσα μελέτη. Η ΑΞΙΕΣ δεν εγγυάται ότι αυτές οι προβλέψεις θα πραγματοποιηθούν, καθώς κάτι τέτοιο είναι πέραν του πεδίου γνώσης και των δυνατοτήτων της Εταιρείας.</p>
-------------------------------	--

Εκτιμητικές Παραδοχές

<p>Εύλογη Αξία</p>	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:</p> <p>«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»</p> <p>Το εκτιμώμενο ποσό αντιστοιχεί στο τίμημα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση αγοραπωλησίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
--------------------	--

<p>Το ακίνητο</p>	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
<p>Περιβαλλοντολογικά θέματα</p>	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <p>(α) Το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.</p> <p>(β) Σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.</p> <p>(γ) Θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.</p> <p>(δ) Είναι πιθανή η ύπαρξη πυλώνων υψηλής τάσης μέσα ή σε κοντινή απόσταση από το ακίνητο. Η εκτίμησή μας αντιπροσωπεύει τις απόψεις μας για την αγορά και δεν έχουμε εφαρμόσει κάποια ειδική μείωση λόγω της ύπαρξης τέτοιων εγκαταστάσεων.</p>

Κατάσταση Συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:</p> <p>(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p> <p>(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,</p> <p>(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.</p>
----------------------	---

Μέρος III: Το Ακίνητο

Το Ακίνητο

Τοποθεσία

Το ακίνητο βρίσκεται επί της Πλατείας Καραϊσκάκη στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στο υπ' αριθμόν 64012 οικοδομικό τετράγωνο, του οποίου καταλαμβάνει όλη την έκταση. Περικλείεται από τις οδούς Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου και Αγίου Κωνσταντίνου.

Οι χρήσεις γης επί της Πλατείας Καραϊσκάκη περιλαμβάνουν πολύωροφα επαγγελματικά κτίρια παλαιάς κατασκευής, ενώ στην περιοχή υπάρχει σημαντικός αριθμός ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων όπως το Wyndham Athens Residence και το ξενοδοχείο Stanley, στο δυτικό τμήμα της πλατείας.

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

Προσβασιμότητα

Το ακίνητο διαθέτει πολύ καλή προσβασιμότητα τόσο από μέσα μαζικής μεταφοράς όσο και από ιδιωτικά οχήματα, λόγω της εγγύτητας του στο κέντρο της πόλης, αλλά και λόγω του γεγονότος ότι η οδός Αχιλλέως αποτελεί προέκταση της Λεωφόρου Αθηνών που συνδέει την Αθήνα με την Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου. Επίσης ένα άλλο πλεονέκτημα αποτελεί το γεγονός ότι το ακίνητο βρίσκεται εκτός δακτυλίου και μόλις σε απόσταση 100 μέτρων από τον σταθμό του μετρό «Μεταξουργείο».

Περιγραφή Ακινήτου

Το ακίνητο αφορά το πρώην ξενοδοχείο Athens Imperial που στην παρούσα φάση λειτουργεί με την επωνυμία Wyndham Grand Athens, βάσει συμφωνίας franchise με την εταιρεία Wyndham Hotels and Resorts.

Πρόκειται για ξενοδοχειακή μονάδα πέντε (5*) αστέρων, δυναμικότητας 276 δωματίων και 510 κλινών που διαθέτει δυο εστιατόρια, meeting rooms και roof garden με θέα όλη την Ακρόπολη.

Οικοπεδικό & Κτιριακό Σκέλος

Το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο έχει εμβαδό 2.188,54 τμ με αριθμό ΚΑΕΚ: 050096248001/0/0. Σε ό,τι αφορά το κτιριακό σκέλος, η επιφάνεια ανωδομής του κτιρίου είναι 17.257,46 τμ (εκ των οποίων επιφάνεια 16.933,46 τμ αφορά κύριους χώρους και επιφάνεια 324 τμ αφορά βοηθητικούς χώρους). Το κτίριο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμόν 1082/1974 οικοδομικής άδειας, η οποία τροποποιήθηκε αρχικά με την υπ' αριθμόν 3577/1974, στη

συνέχεια με την υπ' αριθμόν 2946/1978 για νέα αρχιτεκτονικά και στατικά σχέδια, και με τελευταία αναθεώρηση την υπ' αριθμόν 75/1982 της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Διαμερίσματος Αθηνών. Στη συνέχεια, εκδόθηκαν οι εξής οικοδομικές άδειες: α) η υπ' αριθμόν 242/20-01-1982 οικοδομική άδεια για την «Διενέργεια εκσκαφών υπογείων – πολυώροφης οικοδομής μέχρι βάθος 9μ.», β) η υπ' αριθμόν 503/10-02-1982 οικοδομική άδεια για την ανέγερση «νέου κτιρίου γραφείων – ισογείου – 2 ορόφων», γ) η υπ' αριθμόν 331/05-03-1985 οικοδομική άδεια για την προσθήκη κατ' επέκταση κτιρίου ξενοδοχείου, δ) η υπ' αριθμόν 1276/09-07-2003 οικοδομική άδεια για την ανακαίνιση για λόγους χρήσεως και υγιεινής, ε) η υπ' αριθμόν 1052/22-06-2004 οικοδομική άδεια για την ενίσχυση φέροντος οργανισμού, εσωτερικές επισκευές και διαρρυθμίσεις, στ) η υπ' αριθμόν 20844/2014 άδεια μικρής κλίμακας για εσωτερικές διαρρυθμίσεις που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου και κατασκευή φυτεμένων επιφανειών και η) η υπ' αριθμόν 2064420 βεβαίωση περαίωσης υπαγωγής στο Ν.4178/2013.

Το ακίνητο αποτελείται από τρία υπόγεια επίπεδα, ισόγειο, μεσώροφο, οκτώ πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα. Στο ισόγειο βρίσκεται ο χώρος υποδοχής των επισκεπτών καθώς και ένα εστιατόριο – καφέ ενώ ο μεσώροφος περιλαμβάνει συνεδριακούς χώρους, οι οποίοι διαμορφώθηκαν το 2019 έπειτα από αλλαγή χρήσης γραφειακών χώρων. Πιο συγκεκριμένα, αποτελείται από έξι χώρους συναντήσεων χωρητικότητας 10-20 ατόμων. Οι υπόλοιποι όροφοι εκτός του δώματος, περιλαμβάνουν δωμάτια εκ των οποίων αυτά που βρίσκονται άνω του 5ου ορόφου διαθέτουν θέα, καθώς βρίσκονται σε υψηλότερο επίπεδο από τα γύρω κτίρια. Στις παροχές του ακινήτου περιλαμβάνονται 4 ανελκυστήρες, ανελκυστήρας οχημάτων, ψυκτικοί θάλαμοι στο 2ο υπόγειο, καθώς και 112 θέσεις στάθμευσης υπογείου. Τέλος το κτίριο διαθέτει σύστημα κλιματισμού, πυρασφάλεια, σύστημα παρακολούθησης με κάμερες και σύστημα BMS, το οποίο εγκαταστάθηκε το 2023. Χαρακτηριστικό του κτιρίου αποτελεί το αίθριο στο κέντρο της οικοδομής με το οποίο παρέχεται φυσικός φωτισμός και στα εσωτερικά δωμάτια.

Η δυναμικότητα του κτιρίου ως ξενοδοχείο στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα ανέρχεται σε 276 δωμάτια με 510 κλίνες. Αναλυτικός πίνακας δυναμικότητας παρουσιάζεται παρακάτω:

Όροφος	Μονόκλινα		Δίκλινα		Τρίκλινα		Σουίτες		Σύνολο Δωμάτια	Σύνολο Κλίνες
	Δωμάτια	Κλίνες	Δωμάτια	Κλίνες	Δωμάτια	Κλίνες	Δωμάτια	Κλίνες		
2	0	0	21	42	0	0	3	9	24	51
3	12	12	26	52	2	6	2	6	42	76
4	11	11	28	56	2	6	2	6	43	79
5	11	11	28	56	2	6	2	6	43	79
6	11	11	28	56	2	6	2	6	43	79
7	11	11	27	54	1	3	3	9	42	77
8	13	13	22	44	2	6	2	6	39	69
Σύνολο	69	69	180	360	11	33	16	48	276	510

Πηγή: Διάγραμμα Κάλυψης, Ιούλιος 2016, Παρασκευάς Λιάκος & ΣΙΑ ΟΕ

Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.

Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Noval Property ΑΕΕΑΠ για τους σκοπούς της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ΚΖ-ΑΠ/ΑΟ-2023/13168 και ημερομηνία 20 Ιουλίου 2023 έκθεσης εκτίμησης της εταιρείας μας.

Αναλυτικός πίνακας επιφανειών παρουσιάζεται παρακάτω:

	Κύριοι Χώροι (τμ)	Βοηθητικοί Χώροι (τμ)	Σύνολο
-3	0,00	2.077,35	2.077,35
-2	248,61	1.828,74	2.077,35
-1	595,70	1.516,96	2.112,66
0	1.469,67	0,00	1.469,67
Μεσόροφος	0,00	324,00	324,00
1	1.822,55	0,00	1.822,55
2	1.875,65	0,00	1.875,65
3	1.875,65	0,00	1.875,65
4	1.875,65	0,00	1.875,65
5	1.875,65	0,00	1.875,65
6	1.875,65	0,00	1.875,65
7	1.875,65	0,00	1.875,65
8	1.898,94	0,00	1.898,94
Δώμα	488,40	0,00	488,40
Σύνολο	17.777,77	5.747,05	23.524,82
Σύνολο Υπογείων	844,31	5.423,05	6.267,36
Σύνολο Ανωδομής	16.933,46	324,00	17.257,46

Πηγή: Διάγραμμα Δόμησης από Ιούλιο 2016 & Τεχνική Έκθεση Δήλωσης Α/Α 2064420/09-10-2013, Παρασκευάς Λιάκος & ΣΙΑ ΟΕ

Δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελές κτίριο που μισθώνεται στο σύνολό του η συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) ισούται με τη συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA).

Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική/εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της προηγούμενης εκτίμησης. Κατά τη διάρκεια της διαπιστώθηκε ότι η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου εσωτερικά και εξωτερικά ήταν καλή.

Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο δεν παρουσιάζει εδαφολογικούς κινδύνους.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Κατόπιν εντολής σας, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Κίνδυνος πλημμύρας

Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε το ακίνητο δεν εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε το Ενεργειακό Πιστοποιητικό του Ακινήτου, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση και τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει το σχετικό πιστοποιητικό, όπως προβλέπεται από Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

Πολοδομικό Καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε πολοδομικός έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια πολοδομική αρχή, αλλά βασιστήκαμε στα παρασχεθέντα από τον πελάτη έγγραφα, και συγκεκριμένα στο από Ιουλίου 2016 διάγραμμα δόμησης, το οποίο φέρει σφραγίδα και υπογραφή του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Παρασκευά Λιάκου. Με βάση το συγκεκριμένο έγγραφο, το ακίνητο υπόκειται στους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

ΦΕΚ 616Δ/98

- Τομέας Γ
- Συντελεστής δόμησης: 3
- Ύψος: 18,50 μ
- Όροφοι 5
- Εσοχή: πλάτος προς ύψος: 1/1,5
- Απαγορεύεται η pilotis
- Τομέας Δ1
- Συντελεστής δόμησης: 2,6
- Ύψος: 18,50 μ
- Όροφοι 5
- Εσοχή: πλάτος προς ύψος: 1/1,5
- Απαγορεύεται η pilotis

- Τομέας Δ2
- Συντελεστής δόμησης: 2,2
- Ύψος: 5,50 μ
- Όροφοι 5
- Εσοχή: πλάτος προς ύψος: 1/1,5
- Απαγορεύεται η pilotis

Στο οικοδομικό τετράγωνο που βρίσκεται το εκτιμώμενο ακίνητο πλέον ισχύουν οι όροι δόμησης που ορίστηκαν σύμφωνα με το ΦΕΚ 616Δ/1998. Ωστόσο, υποθέτουμε και η εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι το ακίνητο πληροί τις ισχύουσες – κατά την εποχή κατασκευής του – πολεοδομικές διατάξεις και τους κτιριολογικούς κανονισμούς.

Με βάση την Βεβαίωση Περαιώσης της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με αριθμό δήλωσης 2064420/09-10-2013, έχει ήδη ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησης των αυθαίρετων χώρων συνολικής επιφάνειας 2.298,74 τμ, εκ των οποίων 849,62 τμ αφορούν κύριους και 1.449,12 τμ βοηθητικούς χώρους. Η δήλωση έχει μεταφερθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με αριθμό 10729731.

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ.

Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

Νομικό Καθεστώς

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Noval Property ΑΕΕΑΠ» (βάσει της ανακοίνωσης σύστασης της Εταιρείας με αριθ. πρωτοκόλλου 104188/15-10-2019 του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων).

Μας γνωστοποιήθηκε η νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου από σχετική δήλωση της ιδιοκτήτριας εταιρείας, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 26.4.2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες. Βάσει αυτής, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει κατά 100% στη NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ.

Μισθώσεις

Με βάση τις πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί το ακίνητο από 1η Δεκεμβρίου 2016 μισθώθηκε από την ΖΕΥΣ ΑΕ. Η αρχική διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης ήταν 14 έτη και έληγε 30 Νοεμβρίου 2030. Η εν λόγω μίσθωση ανανεώθηκε στο τέλος 2022 για τέσσερα επιπλέον έτη, οπότε λήγει 30 Νοεμβρίου 2034.

Οι βασικοί όροι της μίσθωσης βάσει της τροποποιημένης μισθωτικής συμφωνίας μεταξύ της NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ και της ΖΕΥΣ ΑΕ μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη και παρουσιάζονται παρακάτω.

Βασικοί Όροι Μίσθωσης		
Διάρκεια	14 έτη	(1/12/2016 - 30/11/2030)
Ανανέωση, με ισχύ από 01/12/2023	4 έτη	(1/12/2030 - 30/11/2034)
Έναρξη καταβολής μισθωμάτων	1 Μαρτίου 2017	
Ενοίκιο		
ο Τρέχον Ελάχιστο Εγγυημένο Μίσθωμα		€2.635.000
ο Μεταβλητό Μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών από το 2ο μισθωτικό έτος (2017-2018) και έπειτα*		33%
Αναπροσαρμογή ΕΕΕ Μισθώματος		ΔΤΚ
Υποχρεώσεις Μισθωτή	Συντήρηση, Επισκευές, Ασφάλεια Κτιρίου	

* βάσει τροποποίησης μισθωτηρίου συμβολαίου ημερομηνίας 15 Νοεμβρίου 2018

Καθεστώς Διαχείρισης/Λειτουργίας

Με βάση τις πληροφορίες που παρασχέθηκαν ο ενοικιαστής, ΖΕΥΣ ΑΕ, λειτουργεί την μονάδα με την ιδιότητα του δικαιοδόχου (franchisee) για το δικαίωμα εκμεταλλεύσεως (franchising) του εμπορικού σήματος «Wyndham Hotels and Resorts».

Ανάλυση Τουριστικής και Ξενοδοχειακής Αγοράς

Γενικά Σχόλια

Τα τελευταία έτη η ταυτότητα της Αθήνας ως τουριστικός προορισμός έχει αλλάξει σημαντικά. Στατιστικά και πρόσφατες έρευνες δείχνουν ότι αποτελεί ολοένα και πιο δημοφιλή προορισμό (city break) κυρίως για Ευρωπαίους τουρίστες. Οι εκσυγχρονισμένες και αναβαθμισμένες ξενοδοχειακές υποδομές, οι υπηρεσίες πληροφόρησης επισκεπτών, το εύρος των επιλογών και τ' αξιοθέατα καθιστούν την Αθήνα ένα ελκυστικό και ασφαλή προορισμό.

Από το 2012 έως το 2022 η δυναμικότητα των ξενοδοχείων στην Αθήνα παρουσίασε εντυπωσιακή αύξηση κατά 26%. Σε απόλυτους αριθμούς 35 νέα ξενοδοχειακά καταλύματα ξεκίνησαν την λειτουργία τους στο κέντρο της Αθήνας φτάνοντας τα 292. Συγκεκριμένα, το 2022 το ξενοδοχειακό δυναμικό στο κέντρο της πρωτεύουσας αυξήθηκε κατά 12 μονάδες, ήτοι 4% από το προηγούμενο έτος, σύμφωνα με το InSete. Εκτός της αύξησης του ξενοδοχειακού αποθέματος, μια άλλη τάση που παρατηρείται κυρίως από το 2019 και έπειτα, είναι η λειτουργία αρκετών boutique ξενοδοχείων.

Ενδεικτικά αναφέρονται αλυσίδες που έκαναν την είσοδό ή την επανεμφάνισή τους τα τελευταία τέσσερα έτη: το Athens4, το Athens21, το Editor Athens, το Selina Athens Theatrou, το Fresh Hotel, το Athens Key Hotel, το Lekka Hotel And Spa, το Social Kolonaki Athens Hotel, το Soul Athens, το Hotel Milos, η Marriot με το Academies Hotel Autograph Collection και το Moxy, η Brown Hotels με το Brown Acropol, το Lighthouse και το Dave Red Athens, η Accor με το Athens Capital Hotel- MGallery, η Fattal με το NYX Athens, κ.α.

Η προσφορά όμως νέων ξενοδοχειακών καταλυμάτων εγείρει ορισμένες ανησυχίες σχετικά με τη βιωσιμότητά τους.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης (31/12/2023), έχουν συμπληρωθεί τέσσερα έτη από την έναρξη της πανδημίας του Νέου Κορονοϊού (COVID-19) και σήμερα βρισκόμαστε σε μια περίοδο δυναμικής επανάκαμψης. Σύμφωνα με τα πρώτα στοιχεία και τις πραγματοποιούμενες κρατήσεις του 2023, επήλθε πλήρης ανάκαμψη του τουρισμού για τις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας και σε αρκετά νησιά. Το 2023 ξεπέρασε τη δυναμική του 2022 και οι πρώτες ενδείξεις για την επόμενη χρονιά φαίνεται να βαίνουν θετικά. Ωστόσο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης (31/12/2023) φαίνεται ότι το 2024 θα εξακολουθεί να έχει κάποιες από τις προκλήσεις του προηγούμενου έτους, όπως:

- Αυξήσεις σε εργασιακό κόστος και στο κόστος των επισιτιστικών προμηθειών
- Έλλειψη προσωπικού
- Αύξηση του δανειακού κόστους των επιχειρήσεων λόγω της συνεχόμενης αύξησης των επιτοκίων.

Σύμμαχος στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει ο ξενοδοχειακός κλάδος φαίνεται να είναι η αυξημένη ζήτηση για την πρωτεύουσα της χώρας. Οπότε οι ξενοδόχοι παραμένουν συγκρατημένα αισιόδοξοι για το μέλλον.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του ελληνικού τουρισμού για τα έτη 2019 – 2023 (πρόβλεψη) παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ελλάδα: Βασικά Στοιχεία							
	2019	2020	2021	2022	2023 (Προβλέψεις)	Μεταβολή 2022 - 2019	Ποσοστιαία Μεταβολή 2022 - 2019
Συνολική Συμβολή Τουρισμού στο ΑΕΠ							
Δισεκατομμύρια	40,80 €	15,50 €	27,20 €	37,80 €	39,20 €	-3,00 €	-7,35%
% του συνόλου της οικονομίας	20,7	9,2	14,9	18,5	19,3		
Συνολική Συμβολή Τουρισμού στην Ανεργία							
Θέσεις εργασίας	820	708	782	800	820	-20	-2,44%
% του συνόλου των θέσεων εργασίας	21,1%	18,3%	19,9%	19,3%	19,7%		
Κατανάλωση Επισκεπτών							
Αλλοδαπών Επισκεπτών (Δισ.)	21,90 €	5,50 €	13,10 €	19,10 €	20,04 €	-2,80 €	-12,8%
Ημεδαπών Επισκεπτών (Δισ.)	10,40 €	5,70 €	7,80 €	10,80 €	10,94 €	0,40 €	3,8%

Πηγή: World Travel Tourism Council (Όλες οι τιμές είναι πληθωρισμένες - constant 2022 prices, όπως αναφέρονται τον Μάρτιο 2023), 2023

Με βάση τα δελτία τύπου της Τράπεζας της Ελλάδος, το ταξιδιωτικό ισοζύγιο από 2019 έως και τον Ιούλιο 2023 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Ταξιδιωτικό Ισοζύγιο Πληρωμών						
	2019	2020	2021	2022	Ιαν – Ιούλιος 2022	Ιαν – Ιούλιος 2023
Εισερχόμενη Ταξιδιωτική Κίνηση						
Χιλιάδες (Ταξιδιώτες)	34.005	7.406	15.246	29.876	13.261	16.170
Ετήσια μεταβολή (%)	2,8%	-78,2%	105,9%	96,0%		21,9%
Ταξιδιωτικές Εισπράξεις						
Ευρώ (€)	18.179.000	4.319.000	10.502.000	17.676.200	1.082.300	1.494.000
Ετήσια μεταβολή (%)	13,0%	-76,2%	143,2%	68,3%		38,0%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2019 - 2023

Με βάση το δελτίο τύπου της Τράπεζας Ελλάδας, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις ανά λόγο ταξιδιού σε διάστημα δεκαετίας (2013-2022 και Q2 2023) στην Ελλάδα, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Ταξιδιωτικές Εισπράξεις Ανά Σκοπό Ταξιδιού						Σύνολο επαγγελματικών λόγων	Σύνολο
	Προσωπικοί λόγοι					Σύνολο προσωπικών λόγων		
	Αναψυχή	Σπουδές	Σκοποί υγείας	Επίσκεψη σε οικογένεια	Λοιποί λόγοι			
2013	10.258.515	190.354	20.349	409.109	639.544	11.517.870	634.354	12.152.224
2014	11.290.598	180.585	29.632	511.737	604.299	12.616.851	776.158	13.393.009
2015	11.876.668	170.621	37.315	553.545	705.708	13.343.856	781.956	14.125.812
2016	11.225.869	175.855	35.370	696.659	272.213	12.405.965	800.815	13.206.779
2017	12.558.092	226.859	54.966	719.337	235.225	13.794.479	835.582	14.630.061
2018	13.727.528	194.130	48.733	991.059	255.364	15.216.814	869.010	16.085.824
2019	15.878.932	264.615	58.561	806.769	274.901	17.283.778	895.022	18.178.799
2020*	3.462.108	51.484	17.206	393.960	79.625	4.004.383	314.402	4.318.785
2021	9.201.490	100.438	22.581	611.336	118.608	10.054.452	448.252	10.502.704
2022	15.070.124	246.712	61.683	1.083.063	264.589	16.726.170	950.009	17.676.179
Q2 2022	4.035.552	130.996	20.648	340.591	98.617	4.626.403	356.572	4.982.975
Q2 2023	5.158.988	97.779	21.909	349.615	123.592	5.751.883	414.569	6.166.453
Μερίδιο 2013	84,4%	1,6%	0,2%	3,4%	5,3%	94,8%	5,2%	100,0%
Μερίδιο 2022	85,3%	1,4%	0,3%	6,1%	1,5%	94,6%	5,4%	100,0%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2013 - 2023 * Έως 15/3 η εκτίμηση των στοιχείων έγινε με βάση την Έρευνα Συνόρων. Για την περίοδο 15/3-30/6 τα στοιχεία εκτιμήθηκαν με βάση διοικητικά και ιστορικά στοιχεία.

Ο σκοπός των ταξιδιών χωρίζονται σε δυο βασικές κατηγορίες:

- Προσωπικοί λόγοι (αναψυχή, σπουδές, λόγοι υγείας, επίσκεψη σε οικογένεια και λοιποί λόγοι)
- Επαγγελματικοί λόγοι

Διαπιστώνουμε ότι οι συνολικές εισπράξεις ανά λόγο ταξιδιού στο διάστημα της δεκαετίας έχουν αυξηθεί κατά 45%. Μάλιστα, αξίζει να σημειωθεί ότι για το έτος 2022 οι υποκατηγορίες «λόγοι υγείας» και «επίσκεψη σε οικογένεια» εμφάνισαν ραγδαία αύξηση κατά 203% και 165%, αντίστοιχα, σε σχέση με το 2013. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει τη δημιουργία νέων κατηγοριών ζήτησης διατηρώντας και πάλι πολύ μικρό ποσοστό του δείγματος. Επίσης, σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτουμε μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο το 2023, παρατηρείται ότι συγκριτικά με το 2022 και οι δυο βασικές κατηγορίες παρουσίασαν αύξηση κατά 24% και 16%, αντίστοιχα. Οι υποκατηγορίες «αναψυχή» και «λοιποί λόγοι» αυξήθηκαν σημαντικά, απορροφώντας, πιθανότατα, το μερίδιο των «σπουδών».

Ανταγωνιστικά καταλύματα

Το μοντέλο λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων της Αθήνας αφορά κατά κύριο λόγο την παροχή υπηρεσιών διαμονής και πρωινού. Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται γενικά η πορεία της τοπικής ξενοδοχειακής αγοράς των Αθηνών και κατά συνέπεια η σχετική πληρότητα και μέση τιμή δωματίου (ADR) για τις ανταγωνιστικές με το υπό εκτίμηση ακίνητο μονάδες.

Δυστυχώς οι επίσημες βάσεις δεδομένων που παρακολουθούν ξενοδοχειακά στοιχεία στην Αθήνα περιλαμβάνουν ένα πολύ μικρό αριθμό καταλυμάτων που βρίσκονται υπό διαχείριση από επώνυμες διεθνείς αλυσίδες. Προκειμένου να προσδιορίσουμε με μεγαλύτερη ακρίβεια τις σχετικές τάσεις της ξενοδοχειακής αγοράς, βασισθήκαμε σε στοιχεία που διατηρούμε στη βάση δεδομένων μας για μια μεγαλύτερη ομάδα ανταγωνιστικών ξενοδοχειακών μονάδων όπως την προσδιορίσαμε παρακάτω.

Η ανταγωνιστικότητα εξαρτάται κυρίως από την τοποθεσία, τις εγκαταστάσεις που παρέχονται, το μέγεθος, καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά μιας μονάδας, όπως ο τρόπος λειτουργίας, η αλυσίδα, κ.λπ. Ο κατάλογος των ξενοδοχείων που περιλαμβάνονται στο σύνολο των ανταγωνιστών δεν είναι απόλυτος και περισσότερα ξενοδοχεία θα μπορούσαν να είναι ανταγωνιστικά σε κάποιο βαθμό με την υπό εκτίμηση μονάδα. Ωστόσο, πληροφορίες για όλα τα ξενοδοχεία σε κάποια συγκεκριμένη αγορά δεν είναι πάντα διαθέσιμες. Θεωρούμε ότι το ανταγωνιστικό σύνολο που προσδιορίστηκε είναι ενδεικτικό δείγμα καταλυμάτων και, ως εκ

τούτου αντανakλά επαρκώς τις επιδόσεις παρόμοιων - σε τύπο, μέγεθος, λειτουργία και ανταγωνιστικότητα - ξενοδοχείων με το υπό εκτίμηση.

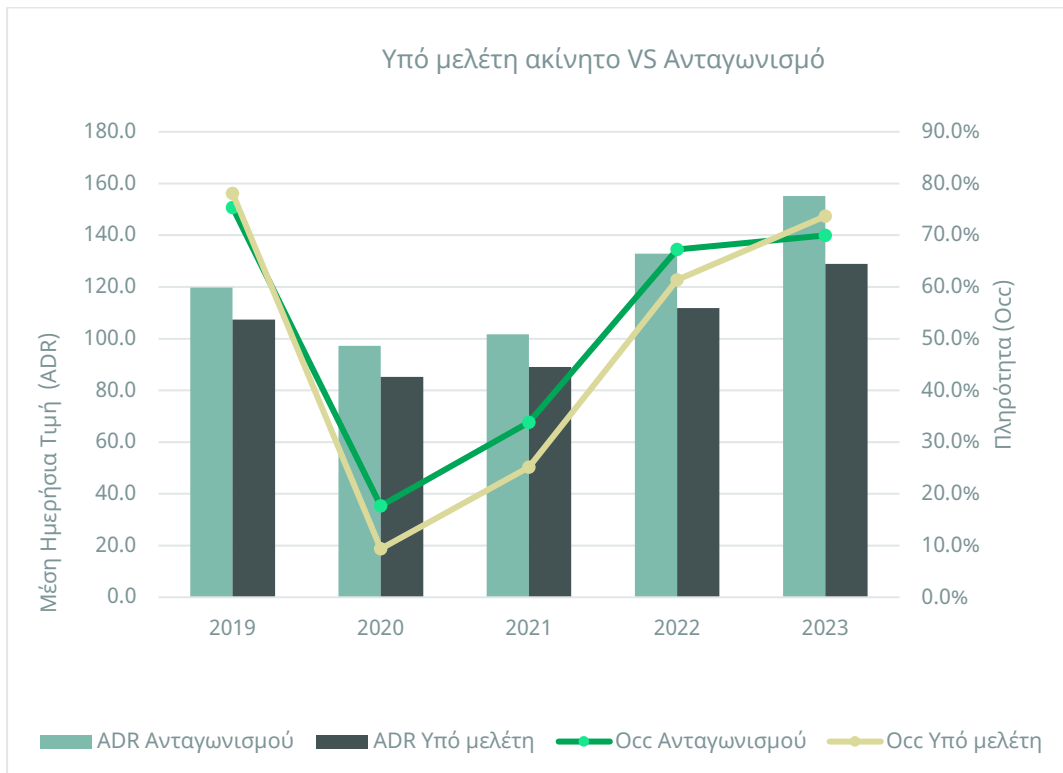
Η πληρότητα και η μέση τιμή των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που περιλαμβάνονται στο σύνολο των ανταγωνιστών βασίζεται στην εκτεταμένη βάση δεδομένων μας, σε συνεντεύξεις με εκπροσώπους των καταλυμάτων αυτών και σε έρευνα πεδίου.

Ο ανταγωνισμός περιλαμβάνει 15 ξενοδοχεία του κέντρου της Αθήνας. Ο συνολικός αριθμός δωματίων των ανταγωνιστών είναι 3.581 δωμάτια.

#	Ξενοδοχείο	Αριθμός Δωματίων	Κατηγορία
1	The Stanley Hotel	375	4*
2	Royal Olympic	264	5*
3	Divani Caravel	473	5*
4	Grecohotel Pallas Athena	63	5*
5	Athens Tiare	111	4*
6	Crowne Plaza	193	5*
7	Electra	109	4*
8	Electra Metropolis	216	5*
9	Electra Palace	157	5*
10	Intercontinental	563	5*
11	Melia Athens	136	4*
12	Njv Athens Plaza	180	5*
13	Novotel	196	4*
14	Radisson Blu Park	160	5*
15	Titania	385	4*
Σύνολο		3.581	

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Το παρακάτω γράφημα δείχνει τα βασικά λειτουργικά χαρακτηριστικά της παραπάνω ανταγωνιστικής αγοράς, συμπεριλαμβανομένου και του υπό μελέτη ακινήτου για το διάστημα 2019 - 2023 (ΥΤD Οκτ 2023 για το εκτιμώμενο).



Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Το 2019 ήταν εξαιρετική χρονιά για τα ξενοδοχεία της Αθήνας, καθώς η μέση πληρότητα των παραπάνω μονάδων ήταν 75,35%. Το 2020 λόγω της έξαρσης του COVID-19 και των μέτρων περιορισμού που αναγκαστικά έλαβαν οι εκάστοτε κυβερνήσεις, η ετήσια πληρότητα παρουσιάζει σημαντική μείωση φτάνοντας στο 17,6%. Το 2021 παρουσιάστηκε ανάκαμψη κατά 16 ποσοστιαίες μονάδες, φτάνοντας στο 33,8%. Σημαντική άνοδο παρουσίασε και το 2022 κατά 33 επιπλέον ποσοστιαίες μονάδες φτάνοντας στο 67,3%. Η εν λόγω αύξηση είναι πραγματικά εντυπωσιακή καθώς τους τέσσερις πρώτους μήνες η ζήτηση ήταν αρκετά χαμηλή, λόγω του πολέμου μεταξύ Ρωσίας - Ουκρανίας. Από τον Μάιο και έπειτα η πληρότητα εκτινάχτηκε φτάνοντας και σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπερνώντας την πληρότητα του αντίστοιχου διαστήματος του 2019. Το 2023 συνεχίστηκε η ανοδική πορεία με πιο ήπιο ρυθμό αύξησης κατά 3 σχεδόν ποσοστιαίες μονάδες φτάνοντας στο 69,9%.

Το 2019 η μέση τιμή των 15 συγκρίσιμων ξενοδοχείων ήταν περίπου € 120. Το 2020, η μέση τιμή των συγκρίσιμων ξενοδοχείων μειώθηκε κατά 19%, φτάνοντας τα € 97,2, ως απόρροια των δυσμενών συνθηκών για τον τουρισμό και την οικονομία, που προκάλεσε η έξαρση του COVID-19. Το 2021 η μέση τιμή αυξήθηκε κατά 5 ποσοστιαίες μονάδες, ήτοι € 101,6 με το 2022 να έχει αξιοσημείωτη αύξηση κατά 30,7% φτάνοντας τα € 132,8, ξεπερνώντας αυτή του 2019. Η αύξηση αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι τα περισσότερα καταλύματα αύξησαν τις τιμές τους για να ανταπεξέλθουν στο υψηλό λειτουργικό κόστος. Όπως επίσης και στο γεγονός ότι τα έσοδα από τα δωμάτια προήλθαν κυρίως από το διάστημα του Μάιου και έπειτα, την περίοδο δηλαδή που

τα καταλύματα, παραδοσιακά, επιτυγχάνουν υψηλές τιμές και πληρότητες. Εντυπωσιακή αύξηση επήλθε και το 2023 στην μέση ημερήσια τιμή κατά 17% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά φτάνοντας τα € 155,1 απόρροια της βέλτιστης εξέλιξης της αθηναϊκής τουριστικής αγοράς.

Εξετάζοντας το δείκτη Εσόδων ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο, ήτοι RevPAR που εκφράζεται ως το γινόμενο της μέσης ημερήσιας τιμής και των πραγματοποιούμενων διανυκτερεύσεων παρατηρούμε ότι το 2019 ήταν στα € 90,2, με το 2022 να αγγίζει οριακά τα επίπεδα του 2019 φτάνοντας στα €89,4. Το 2023 η αύξηση και των δυο συντελεστών με μεγαλύτερη εκείνης της μέσης ημερήσιας τιμής είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του RevPAR κατά 21,4%, ήτοι €108,6.

Συμπεραίνουμε πως η αύξηση των επιδόσεων του 2023 να μην οφείλεται κατά ένα ποσοστό στο γεγονός ότι τα περισσότερα καταλύματα αύξησαν τις τιμές τους για να ανταπεξέλθουν στα υψηλά λειτουργικά κόστη αλλά και στο γεγονός πως η ξενοδοχειακή τουριστική αγορά του κέντρου της Αθήνας βρίσκεται σε ανάκαμψη.

Γενικά παρατηρούμε ότι το υπό μελέτη ακίνητο τοποθετείται στην αγορά χαμηλότερα από τον ανταγωνισμό, ενδεχομένως λόγω της μη πλεονεκτικής του θέσης και της υφιστάμενης κατάστασης συντήρησής του συγκριτικά με πολλά ανταγωνιστικά ξενοδοχεία που έχουν εκτελέσει κατά τα χρόνια λειτουργίας τους ανακαινίσεις όπως το Stanley, το Radisson Blue Park, το Intercontinental κλπ.

Μελλοντικές Ξενοδοχειακές Αναπτύξεις

Οι μονάδες που αναμένεται να εισέλθουν στην αγορά τα επόμενα έτη παρατίθενται αναλυτικά παρακάτω:

- Από το 2024, αναμένεται το Μέγαρο Σλήμαν να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο πέντε αστέρων (5*) από τον όμιλο Mitsis Hotels.
- Μέσα στο 2025, αναμένεται να ξεκινήσει τη λειτουργία του το τετράστερο (4*) ξενοδοχείο Φρηί Hotel της Μπλε Κέδρος, έπειτα από μετατροπή πολυώροφου σταθμού αυτοκινήτων σε πολυτελές ξενοδοχείο.
- Το ιστορικό ξενοδοχείο Hilton Athens, πέντε αστέρων και δυναμικότητας 536 δωματίων που στην παρούσα φάση ανακαινίζεται αναμένεται το 2025 να εισέλθει στην ξενοδοχειακή αγορά υπό την ονομασία Conrad Hotel (Hilton Brands), με περίπου 280 δωμάτια και σουίτες, καθώς και περίπου 50 ιδιωτικές κατοικίες Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences.

- Στο προσεχές μέλλον, προβλέπεται η έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου Radisson RED Mitropoleos Square Athens ως κατάλυμα πέντε αστέρων (5*). Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έχουν ξεκινήσει οι διαδικασίες ανακαίνισης και αλλαγής χρήσης του ακινήτου, το οποίο θα έχει συνολική δυναμικότητα 112 δωματίων.

Εκτιμητικές Παραδοχές

Προβλέψεις Πληρότητας και Μέσης Τιμής

Η μέση ημερήσια τιμή και η συνολική πληρότητα ενός καταλύματος είναι τα θεμέλια της οικονομικής απόδοσης ενός ξενοδοχειακού ακινήτου. Αν και τα υπόλοιπα τμήματα του ακινήτου που παράγουν εισόδημα (τρόφιμα και ποτά, τηλέφωνα, spa, άλλα έσοδα, κλπ) είναι κρίσιμα για τη λειτουργία ενός ξενοδοχείου, εξαρτώνται σημαντικά από το συνολικό αριθμό διανυκτερεύσεων. Επιπροσθέτως, υπάρχει άμεσος συσχετισμός μεταξύ της πληρότητας και της μέσης ημερήσιας τιμής ενός ξενοδοχείου. Στην πραγματικότητα δεν μπορεί να γίνει πρόβλεψη για το ένα χωρίς πρόβλεψη για το άλλο. Ο συσχετισμός αυτός εκφράζεται με τον δείκτη των Εσόδων ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPAR) και προκύπτει από το γινόμενο της πληρότητας με τη μέση τιμή.

Οι προβλέψεις της πληρότητας και της μέσης ημερήσιας τιμής ανά δωμάτιο του υπό εκτίμηση ξενοδοχείου βασίστηκαν στην ιστορικότητα του ακινήτου και στις προβλέψεις της αγοράς για τα μεγέθη αυτά, βάσει της αναμενόμενης ανταγωνιστικής θέσης του σε σχέση με τις άλλες μονάδες και του βαθμού διείσδυσής του στην αγορά.

Παρακάτω παρουσιάζουμε τα ιστορικά στοιχεία της πληρότητας και της μέσης ημερήσιας τιμής για το εκτιμώμενο ξενοδοχείο για τα έτη 2018-2022, καθώς τα YTD Οκτωβρίου 2019, 2022 και 2023.

Σύνοψη Χρηματοοικονομικών Συναλλαγών						
Ιστορικά Στοιχεία						
Έτος	Δεκέμβριος 2018	Δεκέμβριος 2019	Δεκέμβριος 2020	Δεκέμβριος 2021	Δεκέμβριος 2022	Τάση 5 Yr CAGR
	Πραγματικά	Πραγματικά	Πραγματικά	Πραγματικά	Πραγματικά	
Αριθμός Δωματίων	276	276	276	276	276	◀ ▶
Πληρότητα	76%	78,1%	9,4%	25,1%	61,4%	▼
Μέση Ημερήσια Τιμή (ADR)	112,90	107,39	85,17	89,07	111,81	◀ ▶
Έσοδα Ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPAR)	85,83	83,87	7,98	22,39	68,64	▼

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Σύνοψη Χρηματοοικονομικών Συναλλαγών

YTD TRADE			
	Οκτώβριος 2019	Οκτώβριος 2022	Οκτώβριος 2023
Έτος	YTD Πραγματικά	YTD Πραγματικά	YTD Πραγματικά
Αριθμός Δωματίων	276	276	276
Πληρότητα	82%	64,0%	73,7%
Μέση Ημερήσια Τιμή (ADR)	110,11	115,41	128,89
Έσοδα Ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPAR)	90,38	73,86	94,95

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Οι επιδόσεις της ξενοδοχειακής αγοράς της Αθήνας το 2019 συνέβαλαν ώστε το συγκεκριμένο ακίνητο να καταφέρει να επωφεληθεί σε μεγάλο βαθμό από την άνοδο της αγοράς. Η πτώση της ζήτησης το 2020 θεωρείται ότι επηρέασε και τη μέση τιμή, αλλά σε πολύ μικρότερο βαθμό - 20,7% φτάνοντας στα € 85,17. Το 2021 κατάφερε να επανακάμψει κατά 4,7%, φτάνοντας στα € 89,21. Ενώ, το 2022 έφτασε στα € 111,81 με αύξηση 25,5%.

Τα ιστορικά YTD στοιχεία του ακινήτου υποδηλώνουν πως το 2022 βρισκόταν σε φάση ανάκαμψης υστερώντας ωστόσο συγκριτικά με τις επιδόσεις του 2019. Μέχρι και τον Οκτώβριο του 2023 παρατηρούμε πως το εκτιμώμενο έχει αυξήσει τόσο τα επίπεδα πληρότητάς του όσο και τη μέση ημερήσια τιμή, ξεπερνώντας μάλιστα τα αποτελέσματα του 2019. Ωστόσο, η ανάκαμψη του υπό μελέτη συμβαίνει με χαμηλότερους ρυθμούς από τα κύρια ανταγωνιστικά ξενοδοχεία.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζουμε τις προβλέψεις της πληρότητας, της μέσης ημερήσιας τιμής και του RevPAR για το εκτιμώμενο ξενοδοχείο μέχρι και τη χρονιά σταθεροποίησης (2025).

Προβλέψεις Χρηματοοικονομικών Συναλλαγών (Μελλοντικές Αξίες)

CBRE προβλέψεις (31/12)		
Έτος	Έτος 1ο 2024	Έτος 2ο 2025
	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη
Αριθμός Δωματίων	276	276
Πληρότητα	71,5%	72%
Μέση Ημερήσια Τιμή (ADR)	129,15	135,00
Έσοδα Ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPAR)	92,34	97,20

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Οι καλύτερες επιδόσεις του ξενοδοχείου έχουν αποτυπωθεί στις προβλέψεις μας, σε σχέση με την προηγούμενη εκτίμηση του ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία 30 Ιουνίου 2023. Ωστόσο, παρατηρείται ότι ο ρυθμός αύξησης της μέσης τιμής του ακινήτου είναι χαμηλότερος από αυτόν της ανταγωνιστικής αγοράς. Ενδεχομένως αυτό να οφείλεται τόσο στην αύξηση του ανταγωνισμού από την είσοδο νέων ξενοδοχείων, όσο και στην αυξημένη επενδυτική και τουριστική ζήτηση στο «Ιστορικό Τρίγωνο» και στο τόξο μεταξύ Ομόνοιας και Λεωφόρου Συγγρού. Επομένως το ξενοδοχείο για να διατηρήσει το εύλογο μερίδιό του ίσως να χρειαστεί να προχωρήσει στην δημιουργία πόλων έλξης, είτε μέσω κάποιας ήπιας αναδιαμόρφωσης των κοινόχρηστων είτε μέσω κάποιας αλλαγής στο μάρκετινγκ του.

Προβλέψεις Εσόδων – Εξόδων

Ιστορικά Στοιχεία Εσόδων-Εξόδων Ξενοδοχείου

Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα ιστορικά στοιχεία του ακινήτου για τα έτη 2018-ΥΤΔ Οκτώβριο 2023. Πρέπει να σημειωθεί ότι δεν μας έχουν παρασχεθεί αναλυτικά τα ιστορικά οικονομικά στοιχεία της λειτουργίας του ακινήτου, παρά μόνο αυτά των εσόδων.

Σύνοψη Χρηματοοικονομικών Συναλλαγών						
Ιστορικά Στοιχεία						
Έτος	Δεκέμβριος 2018	Δεκέμβριος 2019	Δεκέμβριος 2020	Δεκέμβριος 2021	Δεκέμβριος 2022	Οκτώβριος 2023
	Πραγματικά	Πραγματικά	Πραγματικά	Πραγματικά	Πραγματικά	ΥΤΔ Πραγματικά
Αριθμός Δωματίων	276	276	276	276	276	276
Πληρότητα	76%	78,1%	9,4%	25,1%	61,4%	73,7%
Μέση Ημερήσια Τιμή (ADR)	112,90	107,39	85,17	89,07	111,81	128,89
Έσοδα Ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPAR)	85,83	83,87	7,98	22,39	68,64	94,95
(Αριθμητικά στοιχεία εκφρασμένα σε '000)						
Δωμάτια	8.646	8.449	803	2.255	6.915	7.967
Επισιτιστικά Τμήματα	2.257	2.218	372	440	1.822	1.929
Σύνολο Λοιπών Λειτουργικών Τμημάτων	94	181	25	57	104	109
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	10.997	10.848	1.200	2.753	8.841	10.005

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

10 ετής Πρόβλεψη Εσόδων – Εξόδων

Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά οι προβλέψεις μας για τα εύλογα Έσοδα και Έξοδα του ξενοδοχείου για τα επόμενα 10 έτη της λειτουργίας του. Η ανάλυσή μας λαμβάνει υπόψη συγκριτικά στοιχεία εσόδων-εξόδων ανταγωνιστικών ξενοδοχείων της Αθήνας που βασίζονται σε έρευνα αγοράς, καθώς και στις εκτενείς βάσεις δεδομένων μας. Μετά από προσεκτική εξέταση, αξιολόγηση και ανάλυση των πραγματικών δεδομένων λειτουργικών εσόδων για παρόμοια ακίνητα, υπολογίσαμε τα έσοδα και τα έξοδα για το υπό μελέτη Ξενοδοχείο.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται η υπόθεση της λειτουργίας του ξενοδοχείου ως κενό, και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της τελικής αξίας (reversion value) στο τέλος της μίσθωσης (Νοέμβριος 2034).

Προβλέψεις Χρηματοοικονομικών Συναλλαγών (Μελλοντικές Αξίες)												
CBRE προβλέψεις (31/12)												
	Έτος 1ο	Έτος 2ο	Έτος 3ο	Έτος 4ο	Έτος 5ο	Έτος 6ο	Έτος 7ο	Έτος 8ο	Έτος 9ο	Έτος 10ο	Έτος 11ο	Έτος 12ο
Έτος	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Νοε-34 Exit valuation	
	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη	Πρόβλεψη		
Αριθμός Δωματίων	276	276	276	276	276	276	276	276	276	276		
Πληρότητα	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%		
Μέση Ημερήσια Τιμή (ADR)	129,15	135,00	137,68	140,41	143,20	146,04	148,94	151,89	154,91	157,98		
Έσοδα Ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (RevPAR)	92,34	97,20	99,13	101,10	103,10	105,15	107,24	109,36	111,53	113,74		
(Αριθμητικά στοιχεία εκφρασμένα σε '000 σε Μελλοντικές Αξίες)												
Δωμάτια	9.303	9.792	9.987	10.185	10.387	10.593	10.803	11.017	11.236	11.459		
Επισιτιστικά Τμήματα	2.198	2.313	2.359	2.406	2.454	2.503	2.552	2.603	2.654	2.707		
Σύνολο Λοιπών Λειτουργικών Τμημάτων	128	135	137	140	143	146	149	151	154	158		
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	11.628	12.240	12.483	12.731	12.983	13.241	13.504	13.771	14.045	14.323		
Δωμάτια	2.326	2.399	2.447	2.495	2.545	2.595	2.647	2.699	2.753	2.807		
Επισιτιστικά Τμήματα	2.088	2.198	2.241	2.286	2.331	2.377	2.425	2.473	2.522	2.572		
Σύνολο Λοιπών Λειτουργικών Τμημάτων	102	108	110	112	114	117	119	121	124	126		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	4.516	4.705	4.798	4.893	4.990	5.089	5.190	5.293	5.398	5.505		
Συνολικά Κέρδη Τμημάτων	7.112	7.536	7.685	7.838	7.993	8.152	8.313	8.478	8.647	8.818		
Γενικά και Διοικητικά Έξοδα	930	948	967	986	1.006	1.026	1.046	1.067	1.088	1.110		
Προώθηση και Πωλήσεις	510	515	525	536	546	557	568	579	591	603		
Λειτουργία και Συντήρηση	540	520	530	541	552	563	574	585	597	609		
Έξοδα Ενέργειας	1.050	959	978	997	1.017	1.037	1.058	1.079	1.100	1.122		
Σύνολο Αδιανέμητων Εξόδων	3.030	2.942	3.001	3.060	3.121	3.183	3.246	3.310	3.376	3.443		
Μεικτά Λειτουργικά Κέρδη (GOP)	4.082	4.594	4.685	4.778	4.872	4.969	5.068	5.168	5.271	5.375		
% επί των λειτουργικών εσόδων	35%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%		
Αμοιβή Διαχείρισης	349	367	374	382	390	397	405	413	421	430		
Σύνολο Αμοιβών Διαχείρισης	349	367	374	382	390	397	405	413	421	430		
Έσοδα Προ Παγίων Εσόδων	3.734	4.226	4.310	4.396	4.483	4.572	4.663	4.755	4.849	4.946		
Φόρος Ακινήτου	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106		
Ασφάλιση Κτιρίου	50	51	52	53	54	55	56	57	58	60		
Σύνολο Μη Λειτουργικών Εξόδων	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165		
Καθαρά Λειτουργικά Έσοδα	3.578	4.070	4.153	4.237	4.323	4.411	4.501	4.592	4.685	4.780		
Αποθεματικό Αντικατάστασης Εξοπλισμού	465	490	499	509	519	530	540	551	562	573		
Καθαρά Λειτουργικά Αποτελέσματα	3.113	3.580	3.653	3.728	3.804	3.882	3.961	4.041	4.124	4.207	4.291	4.376
% επί των συνολικών λειτουργικών εσόδων	27%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%		

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι 1. Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος καθώς πρόκειται για μισθωμένο ακίνητο (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και 2. Συγκριτικών Στοιχείων.

Δεδομένου ωστόσο ότι η μισθωτική συμφωνία προβλέπει την καταβολή τόσο ενός ελάχιστου εγγυημένου ετήσιου ενοικίου, καθώς και ενός επιπλέον μεταβλητού ενοικίου που βασίζεται στα συνολικά έσοδα από τη λειτουργία του ξενοδοχείου, εφαρμόσαμε και τη 3. Μέθοδο Κερδών προκειμένου να προσδιορίσουμε τα Συνολικά Έσοδα του ξενοδοχείου (στη βάση των οποίων υπολογίσαμε το μεταβλητό μίσθωμα).

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Προσέγγιση Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών

Η Προσέγγιση των Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και έξοδα που αφορούν ένα ακίνητο εισοδήματος. Το μοντέλο αφορά την αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και εξέλιξη της αγοράς καθώς και τους κατά περίπτωση κινδύνους σχετικά με την υφιστάμενη χρήση. Στην προσέγγιση των Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών οι προβλεπόμενες μελλοντικές χρηματοροές προσδιορίζονται για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο (δεκαετή συνήθως), αντικατοπτρίζοντας:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που προκύπτει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοράς,
- τις επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στις χρηματοροές ή στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,

- τις περιόδους που το ακίνητο ενδέχεται να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα και ενδεχομένως τα έξοδα που συνεπάγονται κατά τις παραπάνω περιόδους (δαπάνες που βαρύνουν το ακίνητο ή/και φόροι),
- ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες τις απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό, και τέλος
- τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και την προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου.

Στη συνέχεια, οι χρηματορροές προεξοφλούνται βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ένας μέσος επενδυτής.

Η Καθαρή Παρούσα Αξία που προκύπτει από την ανάλυση του μοντέλου των Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών ισούται με το άθροισμα των προεξοφλούμενων μελλοντικών ταμειακών ροών και της προεξοφλούμενης αξίας μεταπώλησης στο τέλος του επενδυτικού ορίζοντα των δέκα ετών. Είναι το ποσό των χρημάτων που ένας πιθανός αγοραστής θα μπορούσε να πληρώσει για το εν λόγω ακίνητο και ως εκ τούτου είναι η Εύλογη/Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου. Η τοποθεσία κάθε ακινήτου είναι μοναδική και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Την κατηγορία του ακινήτου. Η κατηγορία κάθε ακινήτου διαφέρει σύμφωνα με τις παροχές και υπηρεσίες που προσφέρει και επηρεάζει σε πολύ μεγάλο βαθμό τη μέση τιμή (ADR) του ξενοδοχείου. Η κατηγοριοποίηση των ξενοδοχειακών μονάδων ξεκινάει από το ένα αστέρι και ανέρχεται έως και τα πέντε για τα πιο πολυτελή καταλύματα.
- Το εμπορικό σήμα (brand) του ξενοδοχείου. Το εμπορικό σήμα της εκάστοτε ξενοδοχειακής μονάδας διαφέρει. Υπάρχουν τέσσερις τύποι εμπορικού σήματος, το διεθνές εμπορικό σήμα, το εθνικό εμπορικό σήμα, το τοπικό εμπορικό σήμα και οι συμπράξεις. Πιο αναλυτικά, ξενοδοχείο με διεθνές εμπορικό σήμα είναι αυτό που έχει

παρουσία σε παραπάνω από μία χώρα. Ξενοδοχείο με εθνικό εμπορικό σήμα είναι αυτό που έχει παρουσία σε διάφορα σημεία της Ελλάδας. Ξενοδοχείο με τοπικό εμπορικό σήμα είναι αυτό που έχει παρουσία σε συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή της Ελλάδας, ενώ το ξενοδοχείο με εμπορικό σήμα σύμπραξης είναι αυτό που έχει δημιουργηθεί με στόχο την συνεργασία στο μάρκετινγκ για μία ομάδα μεμονωμένων ξενοδοχείων. Το σήμα κάθε ξενοδοχείου αντιπροσωπεύει την φιλοσοφία του και την δυναμική του στην αγορά την οποία βρίσκεται, αναλόγως σε πιο κατηγορία τοποθετείται.

- Την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου η οποία έχει άμεση επίδραση στην ανταγωνιστικότητά του. Μπορεί να κυμαίνεται από κακή έως και άριστη.
- Ο τύπος συναλλαγής, ο οποίος μπορεί να αφορά συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε με καταναγκαστική πώληση και δυσμενείς όρους, συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε μεταξύ πρόθυμων μερών (αγοραστή, πωλητή) και μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, αλλά και συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε με ειδικό ενδιαφέρον για ένα από τα δύο ή και για τα δύο μέρη. Επίσης, ο τύπος συναλλαγής συμπεριλαμβάνει και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, καθώς και την ύπαρξη ή μη μισθωτικών συμβάσεων με εταιρείες διαχείρισης που ήταν σε ισχύ κατά την περίοδο συναλλαγής.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της ξενοδοχειακής αγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά των τουριστικών ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Μέθοδος 3η: Μέθοδος Κερδών

Με βάση τη Μέθοδο των Κερδών λαμβάνεται υπόψη η εμπορική δυνατότητα της λειτουργικής οντότητας, ήτοι του ακινήτου – επιχείρησης. Η Μέθοδος βασίζεται δηλαδή στην αρχή ότι η αξία του ακινήτου καθορίζεται από το καθαρό εισόδημα που αυτό παράγει ή μπορεί να παράξει. Η εφαρμογή της μεθόδου των κερδών περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

- Υπολογισμός του εύλογα διατηρήσιμου κύκλου εργασιών (ΕΔΚΕ) που δύναται να παραχθεί στο ακίνητο από τον εύλογα αποδοτικό διαχειριστή (ΕΑΔ).
- Υπολογισμός του ακαθάριστου κέρδους που απορρέει από τον ΕΔΚΕ.
- Υπολογισμός του εύλογα διατηρήσιμου λειτουργικού κέρδους (ΕΔΛΚ), στο οποίο αντικατοπτρίζονται τα αναμενόμενα από τον ΕΑΔ κόστη και προβλέψεις.
- Εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου-επιχείρησης μέσω της κεφαλαιοποίησης του ΕΔΛΚ με ένα κατάλληλο ποσοστό απόδοσης, αντικατοπτρίζοντας τους κινδύνους και τα οφέλη του ακινήτου από την εμπορική δυνατότητά του. Το ΕΔΛΚ αφορά το κέρδος προ

φόρων τόκων και αποσβέσεων. Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται με την υπόθεση της συνεχούς και αδιάλειπτης λειτουργίας (going concern).

Εφαρμογή Μεθόδου Κερδών και Κεφαλαιοποίησης

Όπως αναφέρθηκε ήδη, η ιδιοκτήτρια εταιρεία του ακινήτου, NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ εκμισθώνει το εν λόγω ακίνητο στην εταιρεία διαχείρισης ΖΕΥΣ ΑΕ στη βάση ενός ελάχιστου εγγυημένου ετήσιου ενοικίου και ενός επιπλέον μεταβλητού ενοικίου που βασίζεται στα συνολικά έσοδα από τη λειτουργία του. Τα δύο αυτά τμήματα ενοικίου έχουν προφανώς διαφορετικά επίπεδα κινδύνου. Συνεπώς, αποτιμήσαμε το σταθερό και το μεταβλητό μέρος του ενοικίου ξεχωριστά.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βρισκόμαστε στο 8^ο μισθωτικό έτος (01/12/2023 – 30/11/2024) όπου το ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα για τη συγκεκριμένη περίοδο ανέρχεται σε € 2.635.000,00.

Επιπλέον και βάση της τροποποίησης της μίσθωσης από το συνολικό καταβαλλόμενο μίσθωμα (ΕΕΕΜ + Μεταβλητό Μίσθωμα) θα αφαιρούνται έως και το 14^ο μισθωτικό έτος συγκεκριμένα ποσά, όπως αυτά αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα:

Μισθωτικό Έτος	Περίοδος	Ποσό Αναπροσαρμογής
Έτος 8	1 Δεκεμβρίου 2023 - 30 Νοεμβρίου 2024	- 520.000
Έτος 9	1 Δεκεμβρίου 2024 - 30 Νοεμβρίου 2025	-520.000
Έτος 10	1 Δεκεμβρίου 2025 - 30 Νοεμβρίου 2026	-280.000
Έτος 11	1 Δεκεμβρίου 2026 - 30 Νοεμβρίου 2027	-280.000
Έτος 12	1 Δεκεμβρίου 2027 - 30 Νοεμβρίου 2028	-440.000
Έτος 13	1 Δεκεμβρίου 2028 - 30 Νοεμβρίου 2029	-440.000
Έτος 14	1 Δεκεμβρίου 2029 - 30 Νοεμβρίου 2030	-440.000

Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ, επεξεργασία ΑΞΙΕΣ

Πιο συγκεκριμένα:

Βασικό Ενοίκιο

Για το βασικό ενοίκιο, υπολογίσαμε το ελάχιστο εγγυημένο ετήσιο μίσθωμα σύμφωνα με τους ανωτέρω βασικούς όρους μίσθωσης. Οι προβλέψεις ξεκινάνε από την ημερομηνία εκτίμησης, 31 Δεκεμβρίου 2023 και τελειώνουν 30 Νοεμβρίου 2034, που λήγει η σύμβαση.

Έτος	Περίοδος	Ετήσιο Ελάχιστο Εγγυημένο Μίσθωμα
Έτος 1	1 Ιανουαρίου 2024 - 31 Δεκεμβρίου 2024	2.641.582
Έτος 2	1 Ιανουαρίου 2025 - 31 Δεκεμβρίου 2025	2.717.705
Έτος 3	1 Ιανουαρίου 2026 - 31 Δεκεμβρίου 2026	2.778.582
Έτος 4	1 Ιανουαρίου 2027 - 31 Δεκεμβρίου 2027	2.834.399
Έτος 5	1 Ιανουαρίου 2028 - 31 Δεκεμβρίου 2028	2.888.457
Έτος 6	1 Ιανουαρίου 2029 - 31 Δεκεμβρίου 2029	2.942.963
Έτος 7	1 Ιανουαρίου 2030 - 31 Δεκεμβρίου 2030	2.996.147
Έτος 8	1 Ιανουαρίου 2031 - 31 Δεκεμβρίου 2031	3.050.077
Έτος 9	1 Ιανουαρίου 2032 - 31 Δεκεμβρίου 2032	3.104.979
Έτος 10	1 Ιανουαρίου 2033 - 31 Δεκεμβρίου 2033	3.160.868
Έτος 11	1 Ιανουαρίου 2034 - 30 Νοεμβρίου 2034	2.939.980

Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ, επεξεργασία ΑΞΙΕΣ

Μεταβλητό Ενοίκιο

Σύμφωνα με τους τροποποιημένους όρους της μίσθωσης, για το μεταβλητό ενοίκιο, αρχικά κάναμε την πρόβλεψη του κύκλου εργασιών του υπό εκτίμηση ξενοδοχείου, όπως παρουσιάζεται σε προηγούμενη ενότητα της έκθεσης, και κατόπιν υπολογίσαμε το μεταβλητό ενοίκιο ως ποσοστό επί των Ακαθάριστων Συνολικών Εσόδων, το οποίο κυμαίνεται στο 33% ήτοι 1/3. Οι προβλέψεις έγιναν από την ημερομηνία εκτίμησης, 31 Δεκεμβρίου 2023 έως το τέλος της μίσθωσης, 30 Νοεμβρίου 2034.

Έτη	Περίοδος	Κύκλος Εργασιών	Ποσό Αναπροσαρμογής Καταβλητέου	Ετήσιο Μεταβλητό Μίσθωμα
Έτος 1	1 Ιανουαρίου 2024 - 31 Δεκεμβρίου 2024	11.628.198	520.000	3.356.066
Έτος 2	1 Ιανουαρίου 2025 - 31 Δεκεμβρίου 2025	12.240.352	520.000	3.560.117
Έτος 3	1 Ιανουαρίου 2026 - 31 Δεκεμβρίου 2026	12.483.177	499.616	3.661.442
Έτος 4	1 Ιανουαρίου 2027 - 31 Δεκεμβρίου 2027	12.730.818	280.000	3.963.606
Έτος 5	1 Ιανουαρίου 2028 - 31 Δεκεμβρίου 2028	12.983.372	293.589	4.034.202
Έτος 6	1 Ιανουαρίου 2029 - 31 Δεκεμβρίου 2029	13.240.936	440.000	3.973.645
Έτος 7	1 Ιανουαρίου 2030 - 31 Δεκεμβρίου 2030	13.503.610	440.000	4.061.203
Έτος 8	1 Ιανουαρίου 2031 - 31 Δεκεμβρίου 2031	13.771.494	402.630	4.187.868
Έτος 9	1 Ιανουαρίου 2032 - 31 Δεκεμβρίου 2032	14.044.693	0	4.681.564
Έτος 10	1 Ιανουαρίου 2033 - 31 Δεκεμβρίου 2033	14.323.312	0	4.774.437
Έτος 11	1 Ιανουαρίου 2034 - 30 Νοεμβρίου 2034	13.390.196	0	4.463.399

Πηγή: Noval Property ΑΕΕΑΠ, επεξεργασία ΑΞΙΕΣ

Συνοπτική παρουσίαση των παραμέτρων εκτίμησης

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά οι υποθέσεις και οι συντελεστές που υιοθετήθηκαν στο μοντέλο Χρηματικών Ροών για το βασικό και μεταβλητό ενοίκιο.

Λόγω των διαφορετικών χαρακτηριστικών κινδύνου του ελάχιστου εγγυημένου και μεταβλητού ενοικίου, διαφορετικοί συντελεστές προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης εφαρμόστηκαν σε κάθε μέρος ενοικίου, καθώς και για την τελική αξία στο τέλος της μίσθωσης.

Παράμετροι	Ελάχιστο Εγγυημένο Ετήσιο Μίσθωμα	Μεταβλητό Ετήσιο Μίσθωμα	Αξία στη λήξη της περιόδου
Συντελεστής Προεξόφλησης	10,23%	13,23%	10,98%
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης			8,75%

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Ανάλυση Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση των προεξοφλημένων χρηματικών ροών του ξενοδοχείου Wyndham Grand Athens ξεχωριστά για το ελάχιστο εγγυημένο ενοίκιο - αφού αφαιρεθεί ο φόρος ακινήτου- και ξεχωριστά για το μεταβλητό ενοίκιο, το οποίο είναι ένα επιπλέον ποσοστό επί του κύκλου εργασιών πέραν του ελάχιστου εγγυημένου.

Ανάλυση Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών: Βασικό Μίσθωμα				
Έτος	Περίοδος	Προσαρμοσμένο ΕΕΕΜ	Φόρος Ακινήτου	Παρούσα Αξία
1	1 Ιανουαρίου 2024 - 31 Δεκεμβρίου 2024	2.641.582	105.615	2.300.531
2	1 Ιανουαρίου 2025 - 31 Δεκεμβρίου 2025	2.717.704	105.615	2.149.596
3	1 Ιανουαρίου 2026 - 31 Δεκεμβρίου 2026	2.778.582	105.615	1.995.478
4	1 Ιανουαρίου 2027 - 31 Δεκεμβρίου 2027	2.834.399	105.615	1.848.021
5	1 Ιανουαρίου 2028 - 31 Δεκεμβρίου 2028	2.888.457	105.615	1.709.664
6	1 Ιανουαρίου 2029 - 31 Δεκεμβρίου 2029	2.942.962	105.615	1.581.318
7	1 Ιανουαρίου 2030 - 31 Δεκεμβρίου 2030	2.996.146	105.615	1.461.399
8	1 Ιανουαρίου 2031 - 31 Δεκεμβρίου 2031	3.050.077	105.615	1.350.459
9	1 Ιανουαρίου 2032 - 31 Δεκεμβρίου 2032	3.104.978	105.615	1.247.926
10	1 Ιανουαρίου 2033 - 31 Δεκεμβρίου 2033	3.160.868	105.615	1.153.165
11	1 Ιανουαρίου 2034 - 30 Νοεμβρίου 2034	2.939.980	105.615	970.475
Καθαρή Παρούσα				17.768.031,68
Συνολική Παρούσα Αξία				38.551.406,05

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Ανάλυση Προεξοφλημένων Χρηματικών Ροών: Μεταβλητό Μίσθωμα					
Έτος	Περίοδος	Κύκλος Εργασιών	Μεταβλητό Μίσθωμα	Υπερβάλλον Μεταβλητό Μίσθωμα	Παρούσα Αξία
1	1 Ιανουαρίου 2024 - 31 Δεκεμβρίου 2024	11.628.198	3.356.066	714.484	630.980
2	1 Ιανουαρίου 2025 - 31 Δεκεμβρίου 2025	12.240.352	3.560.117	842.413	657.009
3	1 Ιανουαρίου 2026 - 31 Δεκεμβρίου 2026	12.483.177	3.661.442	882.860	608.081
4	1 Ιανουαρίου 2027 - 31 Δεκεμβρίου 2027	12.730.818	3.963.606	1.129.207	686.857
5	1 Ιανουαρίου 2028 - 31 Δεκεμβρίου 2028	12.983.372	4.034.202	1.145.745	615.465
6	1 Ιανουαρίου 2029 - 31 Δεκεμβρίου 2029	13.240.936	3.973.645	1.030.683	488.949
7	1 Ιανουαρίου 2030 - 31 Δεκεμβρίου 2030	13.503.610	4.061.203	1.065.057	446.205
8	1 Ιανουαρίου 2031 - 31 Δεκεμβρίου 2031	13.771.494	4.187.868	1.137.791	420.967
9	1 Ιανουαρίου 2032 - 31 Δεκεμβρίου 2032	14.044.693	4.681.564	1.576.586	515.141
10	1 Ιανουαρίου 2033 - 31 Δεκεμβρίου 2033	14.323.312	4.774.437	1.613.569	465.607
11	1 Ιανουαρίου 2034 - 30 Νοεμβρίου 2034	13.390.196	4.463.399	1.523.419	388.217
11,50					
Σύνολο					5.923.477,85
Τελική Αξία		4.376.046,22	8,75%	50.011.956,78	
Κόστος Συναλλαγής		1,50%		750.179	
Καθαρή Τελική Αξία				49.261.777	14.859.897
Καθαρή Παρούσα Αξία				20.783.374,37	
Εκτιμώμενη Αξία Ανά Δωμάτιο				139.679,01	

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συγκεντρωτικά την ανάλυση του ελάχιστου εγγυημένου και μεταβλητού ενοικίου από την ημερομηνία εκτίμησης μέχρι τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης, την παρούσα αξία, καθώς και τις αποδόσεις (ετήσιο μεταβλητό μίσθωμα/συνολική παρούσα αξία) και την κάλυψη του ενοικίου ανά έτος της μίσθωσης (ετήσιο μεταβλητό μίσθωμα /EBITDA προ ενοικίου). Πρέπει να σημειωθεί ότι όπως φαίνεται στον πίνακα η κάλυψη του ενοικίου είναι μικρότερη της μονάδας, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι μικρό μέρος του υπερβάλλοντος μεταβλητού μισθώματος δεν είναι εφικτό ή οριακά εφικτό να καλυφτεί από τα καθαρά λειτουργικά αποτελέσματα. Ως εκ τούτου χρησιμοποιήσαμε αυξημένο συντελεστή προεξόφλησης για να αντικατοπτρίσουμε το αυξημένο ρίσκο αυτού του τμήματος του μεταβλητού μισθώματος.

Περίοδος	Βασικό Ενοίκιο	Μεταβλητό Μίσθωμα	Υπερβάλλον Μεταβλητό Μίσθωμα	Παρούσα Αξία	Απόδοση	Κάλυψη Ενοικίου
1 Ιανουαρίου 2024 - 31 Δεκεμβρίου 2024	2.641.582	3.356.066	714.484	2.931.511	8,71%	0,93
1 Ιανουαρίου 2025 - 31 Δεκεμβρίου 2025	2.717.704	3.560.117	842.413	2.806.605	9,23%	1,01
1 Ιανουαρίου 2026 - 31 Δεκεμβρίου 2026	2.778.582	3.661.442	882.860	2.603.559	9,50%	1,00
1 Ιανουαρίου 2027 - 31 Δεκεμβρίου 2027	2.834.399	3.963.606	1.129.207	2.534.878	10,28%	0,94
1 Ιανουαρίου 2028 - 31 Δεκεμβρίου 2028	2.888.457	4.034.202	1.145.745	2.325.129	10,46%	0,94
1 Ιανουαρίου 2029 - 31 Δεκεμβρίου 2029	2.942.962	3.973.645	1.030.683	2.070.267	10,31%	0,98
1 Ιανουαρίου 2030 - 31 Δεκεμβρίου 2030	2.996.146	4.061.203	1.065.057	1.907.604	10,53%	0,98
1 Ιανουαρίου 2031 - 31 Δεκεμβρίου 2031	3.050.077	4.187.868	1.137.791	1.771.426	10,86%	0,96
1 Ιανουαρίου 2032 - 31 Δεκεμβρίου 2032	3.104.978	4.681.564	1.576.586	1.763.067	12,14%	0,88
1 Ιανουαρίου 2033 - 31 Δεκεμβρίου 2033	3.160.868	4.774.437	1.613.569	1.618.772	12,38%	0,88
1 Ιανουαρίου 2034 - 30 Νοεμβρίου 2034	2.939.980	4.463.399	1.523.419	1.358.692	11,58%	0,96
				23.691.510		
Τελική Αξία						
Καθαρή Τελική Αξία (2034/35)				49.261.777,42		
Καθαρή Παρούσα Τελική Αξία (2034/35)				14.859.896,52		
Συνολική Παρούσα Αξία				38.551.406,05		
Απόδοση (yield) Έτους Σταθεροποιημένης Λειτουργίας					9,50%	

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Εφαρμογή Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Τα τελευταία έτη (2020 - 2023), δεν παρατηρήθηκε κάποια συναλλαγή η οποία να είναι συγκρίσιμη με την υπό μελέτη μονάδα. Η συναλλακτική δραστηριότητα των τριών αυτών ετών αφορούσε κυρίως την εξαγορά παλαιών κτιρίων στην Αθήνα με σκοπό την μετατροπή τους σε ξενοδοχεία.

Η πλειονότητα των συναλλαγών συγκρίσιμων ξενοδοχειακών μονάδων με το υπό μελέτη ακίνητο πραγματοποιήθηκαν στην Αθήνα από το 2016 έως και το 2019. Πιο αναλυτικά, στην Αθήνα στα τέλη του 2016 υπογράφηκε η πώληση του Athens Hilton για € 142 εκατ., ήτοι €271.000 ανά δωμάτιο. Το 2017 το Athens Ledra Hotel πωλήθηκε για € 33,05 εκατ. ευρώ στην αμερικανική εταιρεία ανάπτυξης Hines, ήτοι €107.000 ανά δωμάτιο και το King George Hotel πωλήθηκε για € 43 εκατ. ευρώ, ήτοι €422.000 ανά δωμάτιο στην εταιρεία Lampsα S.A. Τον Ιούνιο του 2019 ο βρετανικός επενδυτικός όμιλος London And Regional Properties, εξαγόρασε το κεντρικό ξενοδοχείο της οδού Πανεπιστημίου Τιτάνια για € 50 εκατ. ευρώ, ήτοι € 130.00 ανά δωμάτιο.

Όπως παρατηρούμε από τα παραπάνω η αξία συναλλαγής ανά δωμάτιο παρουσιάζει μεγάλο εύρος, ήτοι από €60.000 ανά δωμάτιο έως €420.000 ανά δωμάτιο, με μέσο όρο €200.000 ανά δωμάτιο. Η διακύμανση αυτή εξαρτάται από την τοποθεσία, την κατηγορία, την εμπορική επωνυμία, την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου, αλλά και τον τύπο συναλλαγής και την κατάσταση της ξενοδοχειακής αγοράς την εκάστοτε συναλλακτική περίοδο.

Λόγω της παλαιότητας των συγκριτικών και της απουσίας νέων έχουμε θεωρήσει ότι το πλέον ανταγωνιστικό ξενοδοχείο είναι το Titania, για τους εξής λόγους:

- Της ημερομηνίας συναλλαγής (2019), η οποία είναι η πιο πρόσφατη από συγκρίσιμες συναλλαγές.
- Το 2022 η αθηναϊκή ξενοδοχειακή αγορά φαίνεται να προσέγγισε τα επίπεδα του 2019 με την υφιστάμενη χρονιά, ήτοι το 2023 να έχει ξεπεράσει τα επίπεδα του 2019.
- Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε καλύτερη κατάσταση, αλλά σε λιγότερο προνομιακή θέση από το ανταγωνιστικό ξενοδοχείο.
- Το ξενοδοχείο Wyndham Grand διαθέτει λιγότερα δωμάτια (276) από το Titania (385) έχοντας τη δυνατότητα να επιτύχει υψηλότερες πληρότητες.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω και την καλύτερη επίδοση του 2023 σε σχέση με το 2019 εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή κατά 4% στην τιμή πώλησης δωματίου του άμεσα

συγκρίσιμου ξενοδοχείου για να καταλήξουμε στην εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής για το υπό μελέτη ακίνητο σε €135.000 ανά δωμάτιο.

Με βάση τα παραπάνω η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου προσδιορίζεται σε **€37.260.000,00**.

Αξία Ακινήτου

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη εύλογη αξία της ξενοδοχειακής μονάδας «Wyndham Grand Athens» επί της Πλατείας Καραϊσκάκη στο κέντρο της Αθήνας, ιδιοκτησία της εταιρείας NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ και μισθωμένη από την εταιρεία ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕ, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31 Δεκεμβρίου 2023, προσδιορίζεται σε:

€ 38.293.124,84

(Τριάντα οκτώ εκατομμύρια διακόσιες ενενήντα τρεις χιλιάδες εκατόν είκοσι τέσσερα Ευρώ και ογδόντα τέσσερα λεπτά)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Η εν λόγω αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

Επιμερισμός εύλογης αξίας για λογιστικούς σκοπούς	Εύλογη αξία (100%)
Αξία εδαφικού σκέλους	€ 8.631.015,01
Αποσβεσμένο κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων	€ 29.662.109,83
Σύνολο	€ 38.293.124,84

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την εύλογη αξία των επιμέρους στοιχείων/μερών του ακινήτου.

Προκειμένου να επιμεριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου, αρχικά προσδιορίσθηκε η αξία της γης, με το εναπομένον μέρος της αξίας να αφορά το κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων. Η επιλογή αυτής της μεθόδου στηρίχθηκε στην επαγγελματική μας κρίση και στοιχεία της αγοράς.

Δε φέρουμε καμία ευθύνη για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν μας απαλλάσσει από οποιαδήποτε ευθύνη για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του υπό μελέτη προσδιορίσθηκε ενδεικτικά, λαμβάνοντας υπόψη:

- Την ωφέλιμη διάρκεια ζωής για αντίστοιχου τύπου κατασκευής και χρήσης ακίνητα (50 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση), και
- Την ηλικία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, βάσει του έτους κατασκευής και ανακαινίσεων.

Με βάση τα παραπάνω, η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του ακινήτου ισούται με 32 έτη και 6 έτη του εξοπλισμού του.

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη)

Σενάριο	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου (ΣΚ)	Αξία DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη(€)
Βασικό σενάριο	8,75%	€ 38.551.406,05	€ 37.260.000,00	€ 38.293.124,84
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης εξόδου +10%	9,63%	€ 37.200.506,36	€ 37.260.000,00	€ 37.212.405,09
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης εξόδου -10%	7,88%	€ 40.202.505,66	€ 37.260.000,00	€ 39.614.004,53

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Ανάλυση ευαισθησίας (Συντελεστής Προεξόφλησης)

Σενάριο	Συντελεστής προεξόφλησης (ΣΠ)			Αξία DCF (€)	Αξία βάσει συγκριτικών (€)	Σταθμισμένη(€)
	ΣΠ βασικού μισθώματος	ΣΠ μεταβλητού μισθώματος	ΣΠ αξίας λήξης			
Βασικό σενάριο	10,23%	13,23%	10,98%	€ 38.551.406,05	€ 37.260.000,00	€ 38.293.124,84
Συντελεστής προεξόφλησης +10%	11,26%	14,56%	12,08%	€ 35.769.549,18	€ 37.260.000,00	€ 36.067.639,34
Συντελεστής προεξόφλησης -10%	9,21%	11,91%	9,89%	€ 41.643.715,74	€ 37.260.000,00	€ 40.766.972,59

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Εκτίμηση Κόστους Αποκατάστασης

Επισημαίνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία στο ακίνητο, ούτε έγινε αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής, από ειδικό εμπειρογνώμονα της Εταιρείας.

Για ασφαλιστικούς σκοπούς και μόνο, το ενδεικτικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε στο ποσό των € 39.666.736,84 συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και εξαιρουμένων των ΦΠΑ και πληθωρισμού.

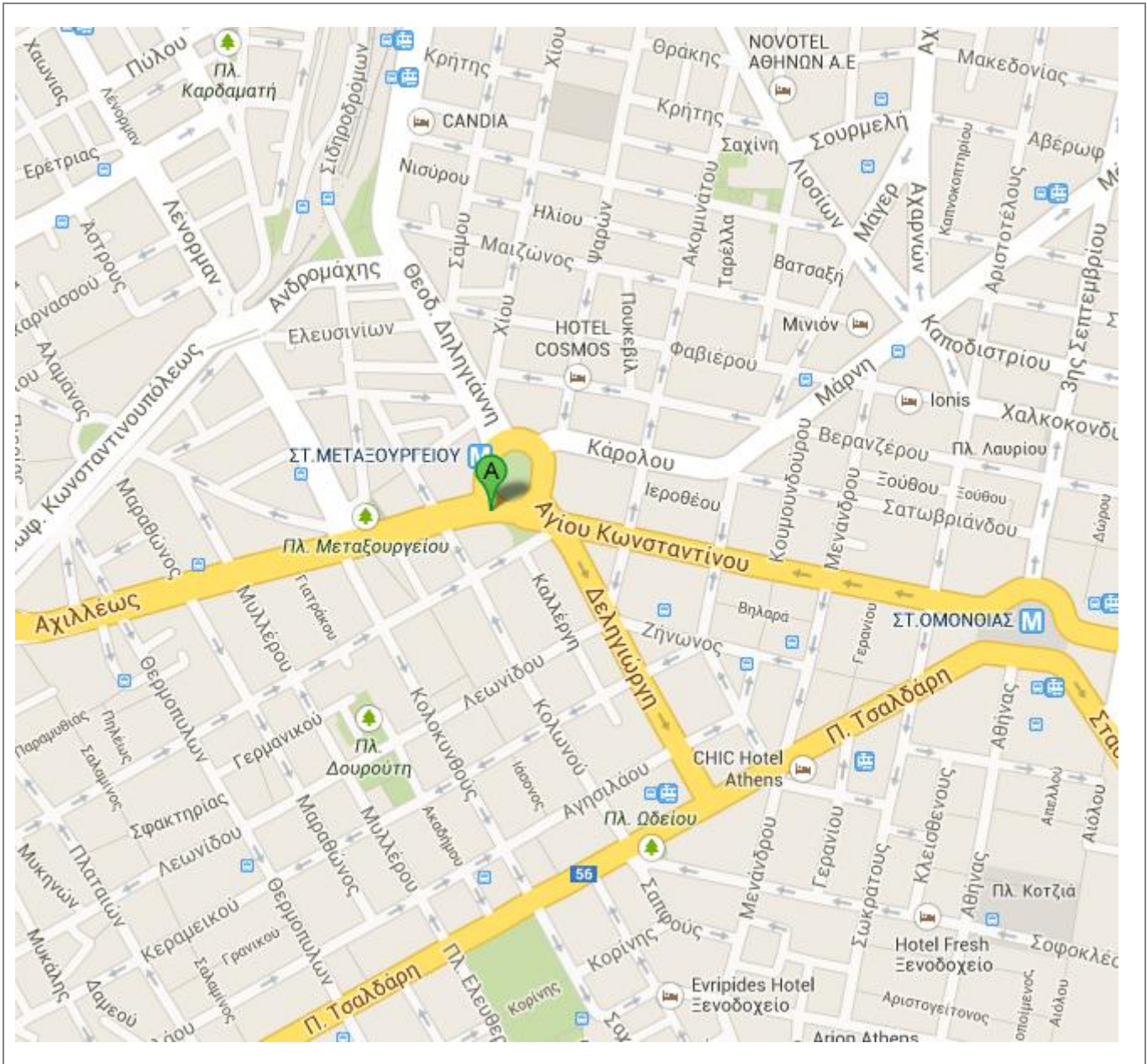
Η Εταιρεία δεν φέρει ουδεμία ευθύνη για την ασφαλιστέα αξία του ακινήτου, καθώς το αναφερόμενο κόστος είναι ενδεικτικό.

Σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ του παραπάνω ποσού και της πραγματικής ασφαλιστέας αξίας, προτείνεται ανάθεση σε ειδικό εμπειρογνώμονα.

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα ΙΙΙ.

Παραρτήματα

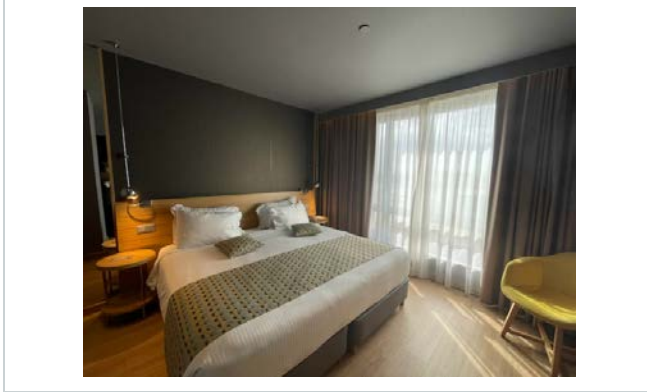
Παράρτημα Ι: Χάρτες Τοποθεσίας



Πηγή: Google Maps (Παρατίθενται και οι συντεταγμένες του ακινήτου 37.98494998320009, 23.7212537989011)

Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Τυπικό δωμάτιο



Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Συνεδριακή αίθουσα



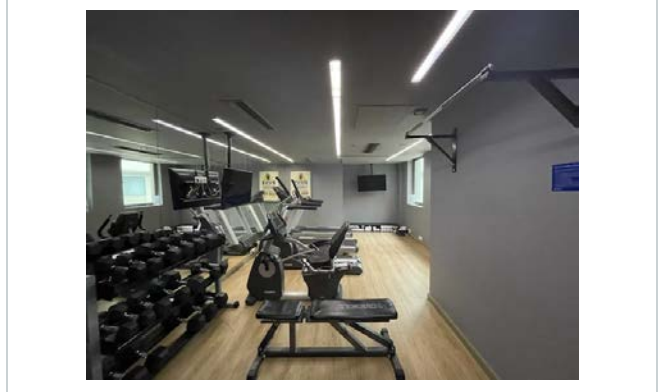
Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Κουζίνα Εστιατορίου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Γυμναστήριο



Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Μέθοδος	Τιμή μονάδας ανά δωμάτιο (€)	Αριθμός δωματίων	Αξία μεθόδου
Συγκριτικών	135.000,00	276,00	37.260.000,00

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

Μέθοδος	Ποσοστό στάθμισης	Αξία μεθόδου	Μεικτή αξία
Συγκριτικών	20%	37.260.000,00	7.452.000,00
Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών & Κεφαλαιοποίηση Εισοδήματος	80%	38.551.406,05	30.841.124,84
Εύλογη Σταθμισμένη Αξία			38.293.124,84
Εύλογη Σταθμισμένη Αξία ανά Δωμάτιο			138.743,21

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Πίνακες υπολογισμού Κόστους Αποκατάστασης

Κτίριο	Μεικτή επιφάνεια (τμ)	Κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα (€/τμ)	Συνολικό κατασκευαστικό κόστος σύγχρονου αντίστοιχου κτιρίου (€)
Υπόγεια	6.267,36	650,00	4.073.784,00
Ανωδομή	17.257,46	1.300,00	22.434.698,00
FF&E	276	22.000,00	6.072.000,00
Υποσύνολο κόστους (εκτός των απρόβλεπτων)	23.524,82		32.580.482,00

Μερικό Σύνολο Σκληρού Κόστους Αποκατάστασης		32.580.482,00	
Απρόβλεπτα	5%	1.629.024,10	
Μερικό σύνολο σκληρού κόστους αποκατάστασης (συμπεριλαμβανομένων απρόβλεπτων εξόδων)		34.209.506,10	
Ελαφριά κόστη	Περιγραφή	Ποσοστό επί σκληρού κόστους	Κόστος αποκατάστασης σύγχρονου αντίστοιχου κτιρίου (€)
Επαγγελματικές αμοιβές	Τοπογράφιση	0,50%	162.902,41
	Αρχιτεκτονική μελέτη & διακόσμηση	3,00%	977.414,46
	Στατική μελέτη	1,50%	488.707,23
	Ηλεκτρολογική και μηχανολογική μελέτη	1,00%	325.804,82
	Αμοιβές ειδικών συμβούλων (δομοστατικών, εδαφοστατικών, μηχανικών δικτύων, εργολάβων γεωτρήσεων κλπ)	1,00%	325.804,82
	Έξοδα διεκπεραίωσης και έκδοσης οικοδομικών και λοιπών αδειών	1,00%	325.804,82
	Ποιοτικός έλεγχος	0,50%	162.902,41
	Επίβλεψη έργου	1,00%	325.804,82
Λοιπές επαγγελματικές αμοιβές	Ασφάλιση κατασκευής κατά παντός κινδύνου και ασφάλιση αστικής ευθύνης (ανά έτος) και λοιπά μέτρα ασφάλειας	0,15%	48.870,72
	Νομική κάλυψη (ανά έτος)	0,10%	32.580,48
Εργολαβικό όφελος		7,00%	2.280.633,74
Υποσύνολο ελαφριά κόστη		5.457.230,74	
Συνολικό κόστος Αποκατάστασης		39.666.736,84	

Πηγή: ΑΞΙΕΣ

Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης



Ιδιωτικό συμφωνητικό- Σύμβαση Ανάθεσης Έργου

Ημερομηνία: 18 Οκτωβρίου 2023

Προς εταιρεία: Noval Property ΑΕΕΑΠ

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΔΔ/ΑΟ-2023/13336

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
Αντικείμενο	3
Χρονοδιάγραμμα	6
Αμοιβή	7
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή	7
Όροι Ανάθεσης	8
Γενικές Διατάξεις	9
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία.....	9
Περιεχόμενο Σύμβασης	10
Παραρτήματα.....	11
Πίνακας Ακινήτων	12
Ασφαλιστική Κάλυψη.....	13
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων	13

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, τη 18^η Οκτωβρίου 2023, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «**NOVAL PROPERTY**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Μεσογείων 2-4, Τ.Κ. 115 27), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 152321260000 (Α.Φ.Μ. 996899546 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τους κκ. Καπετανάκο Παναγιώτη και Στεργιόπουλο Γεώργιο, αποκαλουμένης εφεξής «**ΕΝΤΟΛΕΑΣ**».

ΚΑΙ

Αφετέρου δε:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «**ΑΞΙΕΣ ΑΕ**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σέκερη 4), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005101101000 (Α.Φ.Μ. 999635558 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον Δ/ντα Σύμβουλό της κ. Νικόλαο Χατζητσόλη, αποκαλουμένης εφεξής «**ΑΞΙΕΣ**».

ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

Αντικείμενο

Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτίμηση της εύλογης αξίας 20 επενδυτικών ακινήτων της ΕΝΤΟΛΕΑΣ, τα οποία αποτελούν τμήμα του χαρτοφυλακίου της ΕΝΤΟΛΕΑΣ και τα οποία περιγράφονται στον πίνακα του Παραρτήματος της παρούσας (εφεξής καλούμενου το «Έργο»). Πιο συγκεκριμένα το Έργο θα πραγματοποιηθεί βάσει των ακόλουθων όρων:

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με το εν λόγω Έργο. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Σκοπός εκτίμησης

Σύνταξη εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων.

Γενικές Αρχές και Βάση Εκτίμησης

Το Έργο θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας. Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 3.6 του Red Book Appraisal & Valuation Manual και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Ως βάση της αξίας ορίζεται η «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»

Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Για το σκοπό του συγκεκριμένου Έργου και δεδομένων των χαρακτηριστικών των ακινήτων, θα εφαρμοστούν συνδυαστικά οι κάτωθι μεθοδολογίες:

- **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων,**
- **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος,**
- **Μέθοδος Κερδών,**
- **Μέθοδος Αξιοποίησης και**
- **Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.**

Η εκτίμηση βάσει της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος θα πραγματοποιηθεί βάσει του λογισμικού προγράμματος "ARGUS Enterprise", το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ρών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές θα βασιστούν σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές.

Απαιτούμενα Στοιχεία

Για το σκοπό της εκτίμησης θα πρέπει να μας προσκομιστεί αναθεωρημένος πίνακας των βασικών στοιχείων των μισθώσεων (tenancy schedule), καθώς και όλα τα νεότερα νομικά και τεχνικά στοιχεία που αφορούν σε πιθανές αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη μελέτη εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 30 Ιουνίου 2023.

Αυτοψία

Για το σκοπό του ΕΡΓΟΥ θα πραγματοποιηθεί επιτόπια αυτοψία στα ακίνητα: Mare West, Wyndham, River West, IKEA, Mouzakis και Vitrouvit. Για τα υπόλοιπα ακίνητα έχουμε λάβει επιβεβαίωση εκ μέρους σας ότι δεν έχει αλλάξει κάτι στην κατάσταση συντήρησης αυτών ή/και στην περιοχή στην οποία βρίσκονται, σε σχέση με την προηγούμενη αυτοψία, η οποία πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31/12/2022.

Γλώσσα

Οι εκθέσεις εκτίμησης θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

Παραδοτέο

Πλήρεις εκθέσεις εκτίμησης βάσει των RICS Valuation Global Standards, πλέον:

- ενδεικτικού επιμερισμού της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε αξία γης και αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης για λογιστικούς σκοπούς,
- προσδιορισμό ενδεικτικού κόστους ανακατασκευής κάθε ακινήτου για ασφαλιστικούς σκοπούς.

Χρονοδιάγραμμα

Το χρονοδιάγραμμα του Έργου προβλέπει παράδοση των αποτελεσμάτων εκτίμησης έως τις 4 Δεκεμβρίου, ενώ τα πλήρη τεύχη των εκθέσεων σε μορφή σχεδίου θα σας παραδοθούν δυο εβδομάδες αργότερα.

Εφόσον δεν υπάρχουν σχόλια επί αυτών, οι τελικές εκθέσεις θα σας παραδοθούν άμεσα τόσο σε ηλεκτρονική μορφή (pdf) όσο και σε φυσικό αρχείο σε ένα αντίτυπο.

Αμοιβή

Για τις ανάγκες της συγκεκριμένης εργασίας, η αμοιβή μας καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τη φύση του Έργου, τον αριθμό των ακινήτων και το βαθμό ανάλυσης που θα απαιτηθεί,
- Την προηγούμενη συνεργασία μας,
- Την ευθύνη της εταιρείας μας και την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών μας, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τους κώδικες επαγγελματικής δεοντολογίας,
- Την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης σε σχέση με το επίπεδο των συνολικών εκτιμώμενων αξιών, και την αντίστοιχη επαγγελματική ευθύνη που αναλαμβάνουμε.

Με βάση τα ανωτέρω η συνολική αμοιβή της εταιρείας μας θα ανέλθει στο ποσό των **€ 16.000 (Δεκαέξι Χιλιάδων Ευρώ)** πλέον ΦΠΑ 24%, πλέον οδοιπορικά έξοδα για τα ακίνητα στην Κόρινθο, τα οποία δεν θα ξεπεράσουν τα €100.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ ρητώς δηλώνει ότι θεωρεί την παραπάνω προβλεπόμενη αμοιβή της ως εύλογη και δίκαιη.

Η τιμολόγηση της ως άνω προβλεπόμενης αμοιβής της ΑΞΙΕΣ θα γίνει με την ολοκλήρωση από την ΑΞΙΕΣ και την παράδοση στην ΕΝΤΟΛΕΑ των σχετικών εκτιμήσεων. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδίδει σχετικό τιμολόγιο. Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ υποχρεούται να εξοφλεί κάθε τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ με κατάθεση στον με αριθμό 0026.0101.55.0200377058 (IBAN: GR79.0260.1010.0005.5020.0377.058) λογαριασμό, τον οποίο η ΑΞΙΕΣ τηρεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στην ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την πέμπτη ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ παραδοθεί στην ΕΝΤΟΛΕΑ, μετά το πέρας των πέντε πρώτων ημερών του επομένου της τιμολόγησης μήνα, η εξόφληση του τιμολογίου της ΑΞΙΕΣ θα συντελεστεί έως το τέλος του επομένου της παραδόσεως του τιμολογίου στην ΕΝΤΟΛΕΑ μήνα.

Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

Το ΕΡΓΟ θα πραγματοποιηθεί από εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων και λειτουργεί με βάση τα επαγγελματικά πρότυπα και κώδικα δεοντολογίας του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του Counselors of Real Estate (CRE) των ΗΠΑ.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι οι υπογράφοντες εκτιμητές που θα επιβλέψουν ή/και εκπονήσουν τις εκτιμήσεις είναι πλήρως καταρτισμένοι και πιστοποιημένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]) και είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών φυσικών προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107Α).

Όροι Ανάθεσης

Οι παρακάτω όροι είναι τυπικοί και έχουν γενική εφαρμογή σε όλες τις εργασίες εκτίμησης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά παραπάνω. Συγκεκριμένα:

- Δεν θα γίνει εμβαδομέτρηση, ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση των ακινήτων, παρά θα βασιστούμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα έγγραφα και την πληροφόρηση που θα μας παρασχεθούν.
- Δεν θα εκπονήσουμε στατικό έλεγχο κτιρίων, εγκαταστάσεων ή στοιχείων του περιβάλλοντα χώρου των προς εκτίμηση ακινήτων. Επιπλέον, δεν θα γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων ή χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε επισήμως έρευνα χρήσεων γης, ούτε κάποιο έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της εκτίμησης. Η εκτίμηση θα βασιστεί στα όσα προκύψουν από τα έγγραφα και την πληροφόρηση από πλευράς της ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των προς εκτίμηση ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να ελεγχθεί η πιθανή ύπαρξη παραγόντων ρύπανσης ή άλλων περιβαλλοντικών θεμάτων. Δεν θα πραγματοποιήσουμε περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους για τον έλεγχο πιθανότητας ρύπανσης από ή εις βάρος των προς εκτίμηση ακινήτων.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε νομικό έλεγχο των ακινήτων. Για στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του θα βασιστούμε αποκλειστικά στα όσα σχετικά θα προκύψουν από τα έγγραφα που θα μας παρασχεθούν για τις ανάγκες της ανάθεσης.
- Εάν οποιοδήποτε από τα στοιχεία που μας παρασχεθούν από την ΕΝΤΟΛΕΑ για τις ανάγκες του Έργου, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, τα όποια αποτελέσματα της εκτίμησης θα είναι υποκείμενα αναθεώρησης.

Γενικές Διατάξεις

- Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων της παρούσας, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.
- Κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις ή τις αξιώσεις του στο πλαίσιο αυτής της Σύμβασης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, την οποία το μέρος αυτό δύναται να αρνηθεί κατά την απόλυτη κρίση του.
- Αν κάποια από τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης αποδειχτεί ότι είναι νομικά ανίσχυρη ή άκυρη, τότε αυτή η ακυρότητα δεν θα καθιστά άκυρη όλη την Σύμβαση. Σε τέτοια περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη με το παρόν αναλαμβάνουν καλή τη πίστη και σε πνεύμα αμοιβαίας συνεργασίας να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν μια καινούρια διάταξη νομικά δεσμευτική και ισχυρή, η οποία θα είναι το δυνατόν κοντινή στον οικονομικό σκοπό της διάταξης που κηρύχθηκε ανίσχυρη ή άκυρη.
- Κάθε συμβαλλόμενο στο παρόν μέρος καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού και για δύο (2) χρόνια ακόμα μετά τη, με οποιοδήποτε τρόπο και για οποιοδήποτε λόγο, λήξη του, υποχρεούται σε εχεμύθεια και αυστηρή τήρηση του απόρρητου σχετικά με οποιαδήποτε πληροφορία, γεγονός, υπηρεσιακή πρακτική, σχεδιασμό και μεθόδους εργασίας, επιχειρηματικά σχέδια, κ.λπ. που αφορούν το άλλο μέρος, για όσα έλαβε γνώση εξαιτίας ή με αφορμή την παρούσα σύμβαση, καθώς επίσης να μην μεταδίδει, αλλά και να εμποδίζει ή να μην διευκολύνει την μετάδοσή τους σε οποιονδήποτε τρίτο. Η μη τήρηση της ανωτέρω υποχρέωσης εχεμύθειας από το ένα μέρος ή τους υπαλλήλους ή τους εν γένει συνεργάτες του, παρέχει στο άλλο μέρος το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον παραβάτη, κάθε συμβαλλόμενου ευθυνόμενου και για τις παραβάσεις της υποχρέωσης εχεμύθειας και από μέρους των υπαλλήλων και των εν γένει συνεργατών του.
- Η διάρκεια της παρούσας σύμβασης αρχίζει με την υπογραφή της και λήγει την ημέρα ολοκλήρωσης του Έργου, σύμφωνα με το προβλεπόμενο ανωτέρω χρονοδιάγραμμα και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση της ΑΞΙΕΣ.

Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

Η παρούσα Σύμβαση θα υπόκειται και θα ερμηνεύεται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Οποιαδήποτε διένεξη, που θα ανακύπτει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αναφορικά με την ερμηνεία ή εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης ή διαφορετικά, και η οποία δεν θα επιλύεται με φιλικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, υποβάλλεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων των Αθηνών.


Περιεχόμενο Σύμβασης

Αυτή η Σύμβαση περιέχει το σύνολο της συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών και αντικαθιστά όλες τις προγενέστερες συμφωνίες, είτε προφορικές είτε γραπτές, μεταξύ τους.

Σε πίστωση των ανωτέρω, η παρούσα σύμβαση συντάχθηκε εγκύρως σε δύο (2) πρωτότυπα και έλαβε κάθε συμβαλλόμενος από ένα (1).

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**


ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ
 ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ
 ΕΔΡΑ: ΣΕΚΕΡΗ 4, 106 74 - ΑΘΗΝΑ
 ΤΗΛ.: 2130169550
 ΑΦΜ: 999635558 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 5101101000

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®

RICS Registered Valuer

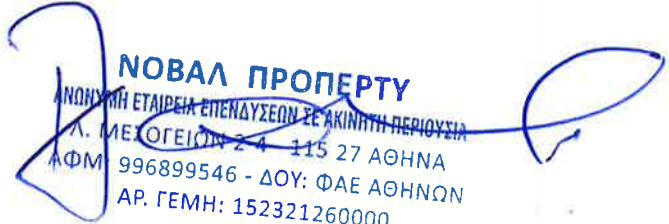
Διευθύνων Σύμβουλος

+30 213 0169 570

Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Για τη **NOVAL PROPERTY**

Για τη **NOVAL PROPERTY**


NOVAL PROPERTY
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
 Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2-4 - 115 27 ΑΘΗΝΑ
 ΑΦΜ: 996899546 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
 ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Ημερομηνία, Υπογραφή & Σφραγίδα

Παράρτημα

Πίνακας Ακινήτων

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Αμοιβή (€) Εκτίμησης 31.12.2023
1	Ευήνου, Αθήνα	Κατάστημα	300
2	Οινόφυτα, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
3A	Φοινικιά, Ηράκλειο Κρήτης	Βιομηχανικό κτήριο	700
3B		Γήπεδο με δεξαμενή	-
4A	Mare West	Εμπορικό πάρκο	1.400
4B	Mare West (όμορο αδόμητο γήπεδο)	Αδόμητο γήπεδο (όμορο Mare West)	-
5	WYNDHAM	Ξενοδοχείο	1.800
6A	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	RIVER WEST	2.300
6B	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω	IKEA	1.000
7A	Ηρώων Πολυτεχνείου, Μαγούλα	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
7B	Μαγούλα, Δυτική Αττική	Αδόμητο γήπεδο (όμορο βιομηχανικού συγκροτήματος)	-
8	Δερβενοχώρια, Βοιωτία	Βιομηχανικό κτήριο	700
9	Vitruvit, Θεσσαλονίκη	Βιομηχανικό συγκρότημα	700
10	53 Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Sofia, Bulgaria	Κτήριο Γραφείων	2.700
11	Μουζάκη - Προόδου 1-3-5, Αιγάλεω	Εμπορικό συγκρότημα	1.400
12-13-14	Αγία Μαρίνα	Αδόμητα γήπεδα	500
15	Στυλίδα, Φθιώτιδα	Αδόμητο οικόπεδο	450
16-17-18-19	Θέση "Πουρνέρι", Κόρινθος	Αδόμητα γήπεδα	200
20	Ξενίας 17, Κηφισιά	Κατοικία	450
Σύνολο			16.000

Ασφαλιστική Κάλυψη

Η εταιρεία μας διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) για τις υπηρεσίες που παρέχει. Το ύψος της ασφάλισης έχει θεσπιστεί σύμφωνα με τη διεθνή πολιτική της CBRE και ανέρχεται στο ποσό των € 3.000.000 (Τρία Εκατομμύρια Ευρώ).

Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

Η Εταιρεία μας ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία διαχείρισης παραπόνων, βάσει της διεθνούς πολιτικής της CBRE. Αναλυτικό αντίγραφο δύναται να σας παρασχεθεί κατόπιν αιτήματός σας.

Εάν έχετε κάποιο πρόβλημα που δεν μπορεί να επιλυθεί από τον αρμόδιο για το έργο συνεργάτη, θα πρέπει να απευθυνθείτε στον Υπεύθυνο Διαχείρισης Παραπόνων της Εταιρείας στο +30 213 0169550, ο οποίος και θα ακολουθήσει συγκεκριμένη διαδικασία για την αντιμετώπιση του ζητήματός σας. Αν και πάλι δεν ικανοποιηθεί το αίτημά σας, επικοινωνήστε με τον κο Νικόλαο Χατζητσόλη, Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας μας, ο οποίος θα διενεργήσει προσωπικά ξεχωριστή επανεξέταση του αιτήματός σας και θα επικοινωνήσει μαζί σας προκειμένου να σας ενημερώσει για το συμπέρασμα της ανασκόπησής του.

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®
RICS Registered Valuer
Διευθύνων Σύμβουλος
T: +30 213 0169570
E: Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Κέλλυ Ζολώτα, MRICS
RICS Registered Valuer
Διευθύντρια, Επενδυτικά Ακίνητα (CRE & Hospitality)
T: +30 213 0169574
E: Kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr