

12 December 2022



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΣΤΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Φεβρουάριος 2024

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα

ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού

Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258

Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009

RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης

Σμύρνης 13B, Εύοσμος 562 24

Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης

Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01

Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



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



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

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

Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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

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

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

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

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


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

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

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	16
5.0 SWOT Analysis	26
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	27
7.0 Εκτίμηση Αξίας	28
Δηλώσεις	91
Παράρτημα	92
Φωτογραφίες	93
Παραδοχές Εκτίμησης	95
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	96
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	100
Πηγές Πληροφοριών	101

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Συγκρότημα δύο κτιρίων γραφείων
Φωτογραφία ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Εθνικής Αντιστάσεως 57, Χαλάνδρι
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ, Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 12ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	02 Φεβρουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	13.089.394,92€ (Δεκατρία Εκατομμύρια Ογδόντα Εννέα Χιλιάδες Τριακόσια Ενενήντα Τέσσερα € και Ενενήντα Δύο ληπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

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

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

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

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

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συλλογική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

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

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 19 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα συγκρότημα δύο επαγγελματικών κτιρίων (γραφείων με ισόγειο κατάστημα) συνολικής επιφάνειας 6.914,21τμ. που βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως στον αρ. 57, στο ΟΤ.660 του Δήμου Χαλανδρίου, επί οικοπέδου επιφάνειας 4.053,40τμ.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτου

Εκμισθωμένο (σχεδόν στο σύνολό του) ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

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

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Παραδοχές Εκτίμησης

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

Αυτοψία

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

Πηγές Πληροφοριών

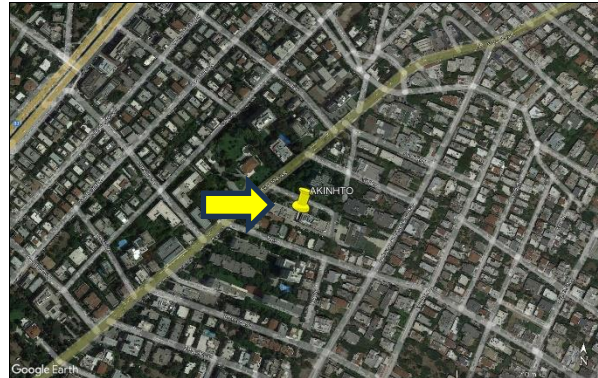
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος: 38° 0'47.47"Β

Γεωγραφικό Μήκος: 23°47'19.57"Α

Διοικητική Ένταξη: Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Χαλανδρίου Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως στον αρ. 57, στο ΟΤ.660 στο Κάτω Χαλάνδρι.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το Ο.Τ. πέραν της οδού Εθν. Αντιστάσεως, περικλείεται από τις οδούς Χίου και Σάμου. Το εκτιμώμενο απέχει μόλις 350μ Νοτιοανατολικά της Λ. Κηφισίας, 900μ Νότια της οδού Παλαιολόγου, 1χλμ Δυτικά της Λ. Μεσογείων 1,5χλμ Νοτιοδυτικά του εμπορικού κέντρου Χαλανδρίου.

Ευρύτερη Περιοχή: Το Χαλάνδρι χαρακτηρίζεται ως τυπικό, μέσων και υψηλότερων εισοδημάτων, πυκνοδομημένο προάστιο της Βόρειας Αθήνας με καλό φυσικό περιβάλλον λόγω ύπαρξης χώρων πρασίνου και μεικτών χρήσεων γης. Η Λ. Κηφισίας αποτελεί την πρωτεύουσα και υψηλότερου εμπορικού και επαγγελματικού προφίλι οδική αρτηρία που το διατρέχει. Η ευρύτερη περιοχή καταγράφει κατά βάση οικιστικές χρήσεις οι οποίες εντοπίζονται ως επί το πλείστον σε διπλοκατοικίες και πολυκατοικίες μέσης και νεότερης ηλικίας κατασκευής. Οι επαγγελματικές/ εμπορικές χρήσεις και οι σημαντικότεροι/επώνυμοι χρήστες εντοπίζονται πρωτίστως κατά μήκος της Λ. Κηφισίας και δευτερευόντως επί των λοιπών βασικών οδικών αξόνων (Εθν. Αντιστάσεως, Λ. Πεντέλης, Δούκισσας Πλάκεντίας, Κων/νου Παλαιολόγου). Το κτιριακό απόθεμα από άποψης ηλικίας καλύπτει ένα πολύ μεγάλο εύρος υποδηλώνοντας τον σταθερό ρυθμό ανάπτυξης των τελευταίων δεκαετιών, αφού καταγράφονται από μονοκατοικίες/διπλοκατοικίες κατασκευής δεκαετίας 1960, έως σύγχρονων προδιαγραφών νεόδμητα κτίρια επαγγελματικών χρήσεων γραφείων ποηλά από τα οποία είναι βιοκλιματικού σχεδιασμού. Τα αδόμητα οικοπέδα πια στην περιοχή είναι λίγα και μικρά σε επιφάνεια. Πρέπει να σημειωθεί ότι ευρύτερα στην περιοχή καταγράφεται έντονο πρόβλημα στάθμευσης και κυκλοφοριακής συμφόρησης κατά τις ώρες αιχμής.

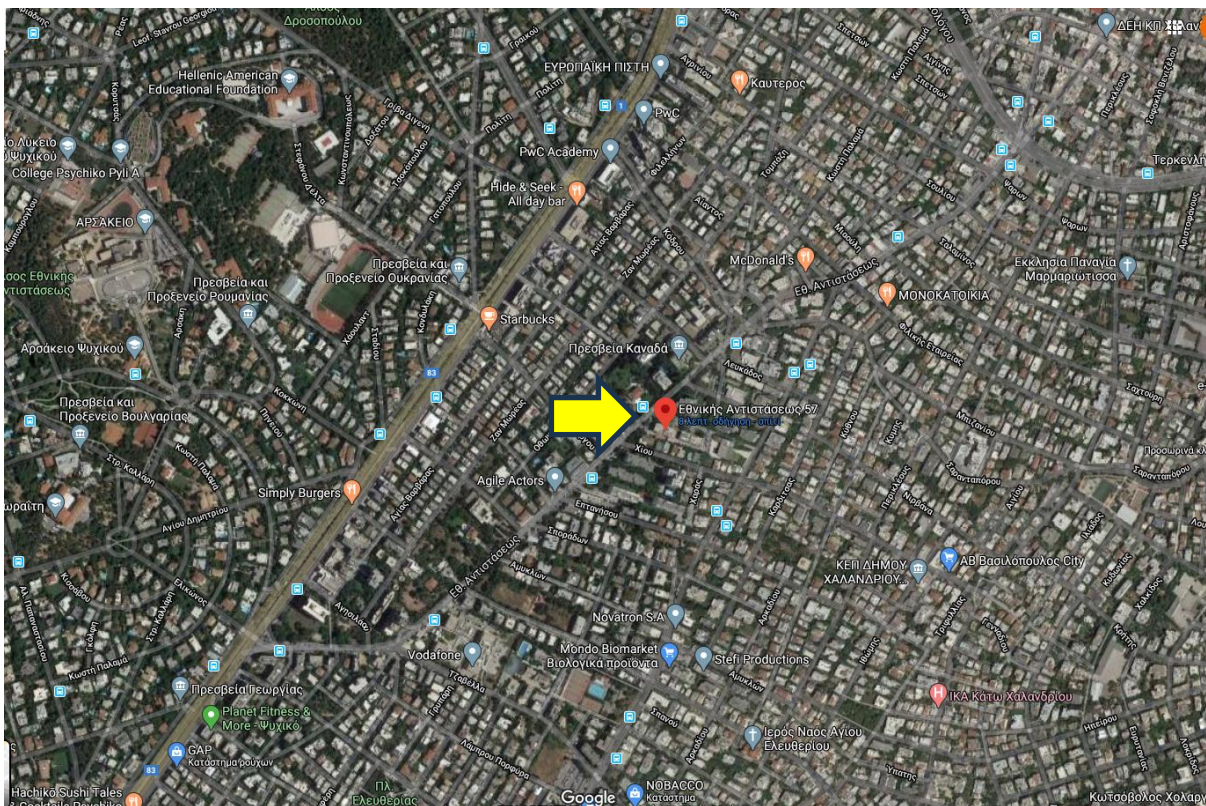
(+)
Prime τοποθεσία
Επώνυμοι χρήστες
Καλό φυσικό περιβάλλον

(-)
Δυσκολία στάθμευσης
Απουσία πρόσβασης με Μετρό/ΗΣΑΠ

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η οδός Εθνικής Αντιστάσεως αποτελεί δευτερεύουσα εμπορική οδό, υψηλού προφίλ όμως για γραφειακές χρήσεις. Κατά μήκος της φιλοξενούνται μικτές χρήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο σε γραφεία σημαντικών εταιριών (Vodafone, Philipps, Hewlett Packard), διαγνωστικά κέντρα (Ιατρόπολις), κτίρια που στεγάζουν Πρεσβείες, καταστήματα εστίασης και γνωστές αλυσίδες εμπορικών καταστημάτων (Bed&Bath, Fresh), τριώροφες - τετραώροφες οικοδομές μέσης και παλαιότερης ηλικίας κατασκευής με κατοικίες στους ορόφους και αδόμητα οικοπέδα.

Οι σημαντικότεροι χρήστες πλησίον του εκτιμώμενου είναι τα γραφεία των PwC, GSK και Ευρωπαϊκή Πίστη που εντοπίζονται κατά μήκος της Λ. Κηφισίας, των Vodafone, Philipps και Hewlett Packard, καθώς και το συγκρότημα γραφείων σας στην Αποστολοπούλου. Επίσης το διαγνωστικό κέντρο 'Ιατρόπολις' η Πρεσβεία του Καναδά και η Πρεσβεία της Ιαπωνίας.

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

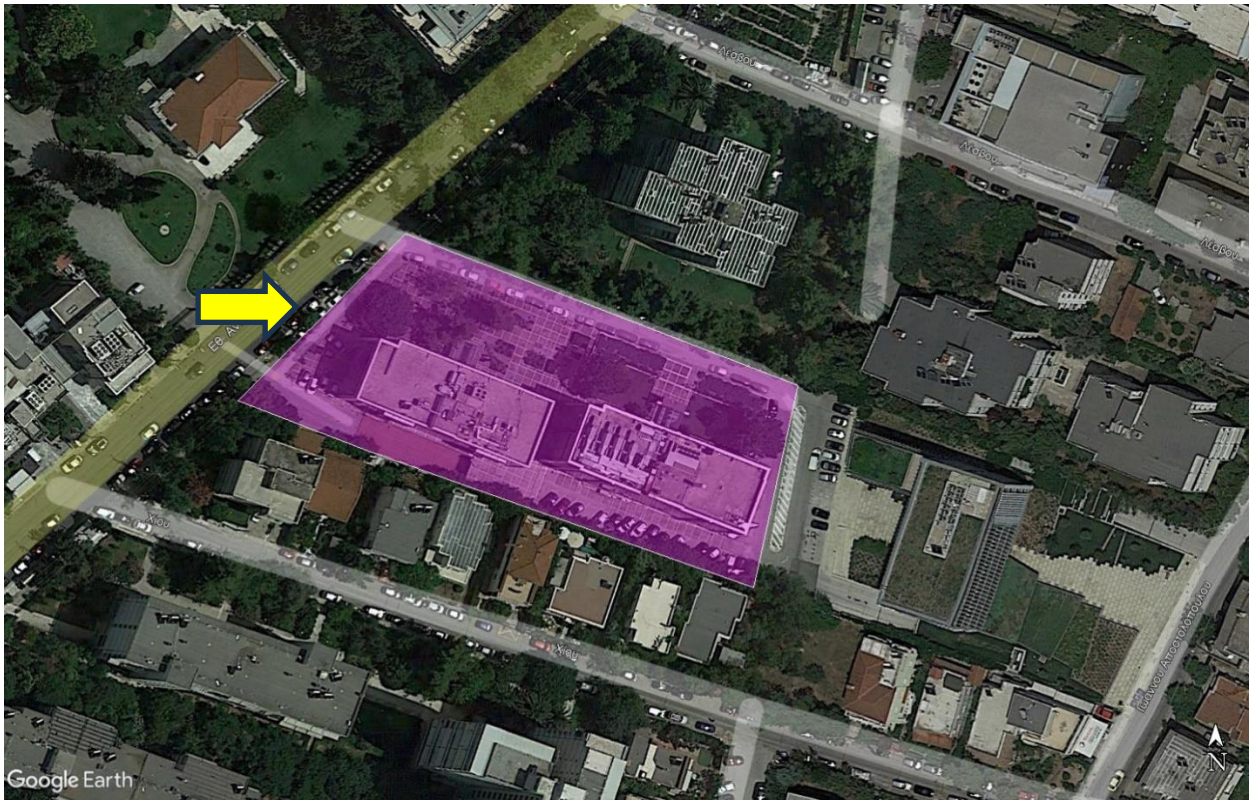


Πρόσβαση: Η πρόσβαση στη θέση του ακινήτου με Ι.Χ. είναι άμεση μέσω της Εθνικής Αντιστάσεως. Από πλευράς Μ.Μ.Μ καταγράφηκαν στάσεις αστικής συγκοινωνίας τόσο επί της Λ. Κηφισίας όσο και επί της Εθνικής Αντιστάσεως. Η περιοχή δεν εξυπηρετείται από κοντινό σταθμό μετρό.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον, παρόλο τον αστικό χαρακτήρα που διαθέτει, χαρακτηρίζεται ως αναβαθμισμένο καθώς ωφελείται από την μικρή κάλυψη των οικοπέδων και τις χρήσεις γης της περιοχής.

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

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Πρόκειται για συγκρότημα επαγγελματικής χρήσης αποτελούμενο από δύο κτίρια, το κτίριο Α και το κτίριο Β με κοινό υπόγειο. Είναι συνολικής GBA επιφάνειας 6.914,21τμ, εκ των οποίων η ανωδομή είναι 4.584,65τμ και το υπόγειο 2.329,56τμ. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 051470860009/00/00.

Το κτίριο Α χωροθετείται επί της Εθνικής Αντιστάσεως, με πολύ καλή προβολή. Διατάσσεται σε τρία επίπεδα ανωδομής (ισόγειο, Α&Β όροφοι) με δώμα και έχει ανεγερθεί με την 3642/1991 οικοδομική άδεια η οποία αναθεωρήθηκε με την 16/1994 οικοδομική άδεια. Το κτίριο Β χωροθετείται όπισθεν του κτιρίου Α (στην ανατολική πλευρά του ακαλύπτου του οικοπέδου) γεγονός που δεν του επιτρέπει την προβολή στην Εθνικής Αντιστάσεως. Διατάσσεται σε πέντε επίπεδα ανωδομής (ισόγειο, Α-Δ όροφοι) με δώμα και έχει ανεγερθεί με την 1795/2001 οικοδομική άδεια, η οποία αναθεωρήθηκε με την 1788/2002 οικοδομική άδεια.

Η χρήση του συγκροτήματος είναι γραφεία, πηλη του ισογείου καταστήματος (γυμναστήριο) του κτιρίου Α με πρόσοψη στην Εθνικής Αντιστάσεως. Οι κύριες εισοδοί των δύο κτιρίων με τους χώρους υποδοχής τους (lobby) είναι χωροθετημένες στη βόρεια πλευρά.

Το υπόγειο περιλαμβάνει 49 διαγραμματισμένες θέσεις στάθμευσης, αποθήκες, λοιπούς βοηθητικούς χώρους (σταθμός πυρόσβεσης, λοιπές Η/Μ εγκαταστάσεις) και κοινοχρήστους χώρους (ράμπες/διάδρομοι κυκλοφορίας κ.α). Η είσοδος των οχημάτων στο υπόγειο γίνεται απευθείας από την οδό Εθνικής Αντιστάσεως με ράμπα εισόδου/εξόδου. Η κατακόρυφη σύνδεση των όρων των επιπέδων σε έκαστο κτίριο επιτυγχάνεται με δύο ανελκυστήρες και μία κλίμακα.

(+)
Αυτετέλες γραφειακό συγκρότημα προβολής
 Εκμισθωμένο σχεδόν στο σύνολό του Καλών προδιαγραφών και παροχών (parking, αποθήκες)
 Ύπαρξη θέσεων στάθμευσης στον ακάλυπτο

(-)
 Μεγάλες επιφάνειες επί μέρους ιδιοκτησιών γραφείων
 Γραφειακοί χώροι στο κτίριο Β μη πρόσσης στην Εθνικής Αντιστάσεως

Τα δύο κτίρια επικοινωνούν μεταξύ τους μόνο στη στάθμη του κοινού τους υπογείου. Το υπόγειο του συγκροτήματος έχει και εξωτερική ανεξάρτητη πρόσβαση μέσω κλίμακας στη βόρεια πλευρά του ακαλύπτου του οικοπέδου.

Το συγκρότημα χωροθετείται εντός οικοπέδου επιφάνειας 4.053,40τμ., επίπεδου και σχεδόν παραλληλόγραμμου σχήματος. Το οικόπεδο καταγράφει πρόσωπο 49,67μ Δυτικά στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως ενώ επί της ανατολικής πλευράς συνορεύει με ακίνητο ιδιοκτησίας σας. Επί των υπολοίπων σημείων του ορίζοντα συνορεύει με έτερες ιδιοκτησίες. Επί της ανατολικής πλευράς, το όριο μεταξύ των ιδιοκτησιών δεν είναι υλοποιημένο με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί ένας κοινός διαμορφωμένος περιβάλλοντα χώρος.

Καταγράφει εν γένει πολύ καλό βαθμό συντήρησης. Επιπρόσθετα, ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκαν εργασίες στεγανοποιήσεων/μονώσεων κόστους 4.275ευρώ.

Τέλος, το συγκρότημα διαθέτει πολύ καλή διαμορφωμένη πρασιά και περιβάλλοντα χώρο εν γένει με νυχτερινό φωτισμό, φυτεύσεις, δενδρύλλια και πλακοστρώσεις. Ωφελείται επίσης από 20 υπαίθριες διαγραμματισμένες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες χωροθετούνται στον περιβάλλοντα του οικοπέδου

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις τους ανά επίπεδο εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)		
ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ							
3642/91, 16/94, 1795/01, 1788/02 & N.4178/ 2013	2002	ΚΟΙΝΟ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ	-	1.385,78		
		ΑΝΩΔΟΜΗ	ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.	-	177,91		
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	-	527,50		
		Α ΟΡΟΦΟΣ					
		Β ΟΡΟΦΟΣ					
		Δ ΟΡΟΦΟΣ					
		ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΑ					
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	-	36,00		
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ					
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	CROWN HELLAS CAN ΒΙΟΜ.ΕΙΔΩΝ ΣΥ	33,88		
11 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	132,00						
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		505,30				
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	CROWN HELLAS CAN ΒΙΟΜ.ΕΙΔΩΝ ΣΥ	12,00				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΒΚΕΕ	9,90				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΣΥΝΔ.ΒΙΟΜ. & ΕΠΙΧ. ΑΝΑΚΥΚΛ. & ΕΝΕ	8,60				
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	261,67				
ΙΣΟΓΕΙΟ			66,56				
ΥΠΟΓΕΙΟ	4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	48,00				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	74,25				
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	11,90				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	36,00				
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	509,27				
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00				
ΙΣΟΓΕΙΟ	5 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	60,00				
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	111,48				
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	12,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	12,00				
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	312,28				
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	96,94				
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	12,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	36,00				
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	EPSON Italia	205,43				
ΙΣΟΓΕΙΟ			57,80				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		36,00				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		80,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΒΟΥΤΙΚΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΧΑΛΛΑΔΡΙ ΙΚΕ	225,72				
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ		230,00				
ΥΠΟΓΕΙΟ	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		108,00				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	THE NEWTONS LABORATORY	215,76				
Γ ΟΡΟΦΟΣ			218,62				
Δ ΟΡΟΦΟΣ			519,20				
ΙΣΟΓΕΙΟ			480,46				
ΥΠΟΓΕΙΟ	15 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.		180,00				

ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ (πλην υπαιθρίων θ.στ.): 4.787,02

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 6.914,21

ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: 4.584,65

Το συγκρότημα έχει επίσης ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του συγκροτήματος θεωρήσαμε το έτος έκδοσης της τελευταίας Αναθεώρησης. Τα επίπεδα προκύπτουν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Αρχιτέκτονα μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη, ημερομηνίας Μάρτιος 2017. Οι επιφάνειες προέκυψαν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης και την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

Η γενική τεχνική περιγραφή έχει ως εξής:

- Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου με διπλή υαλοστάσια
- Εσωτερικά Κουφώματα: Αλουμινίου και ξύλινα πρεσσαριστά, συστήματα αλουμινίου οροφής με υαλοστάσια
- Εσωτερικές τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή και ξηράς δόμησης, τμηματικά επενδυμένες
- Δάπεδα: Βιομηχανικού τύπου στο υπόγειο, πηλακίδια, γρανίτης, τύπου laminate, επένδυση με μοκέτα στην ανωδομή
- Ψευδοροφή ορυκτών ινών και ξηράς δόμησης
- Φυσικός Φωτισμός: Πολύ καλός
- Τεχνητός Φωτισμός: Spot οροφής τύπου led και απλές λάμπες φθορίου στου υπόγειο
- Εξαερισμός: Κεντρικό σύστημα με κανάλι οροφής
- Ψύξη / Θέρμανση: Fan Coil
- Σύστημα Πυρανίχνευσης: Ναι
- Σύστημα Πυρόσβεσης: Πλήρες
- Πρόσθετες παροχές: δομημένη καλωδίωση, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV), σύστημα ανιχνευτές κίνησης, περιμετρικός συναγερμός, ελεγχόμενη είσοδος/έξοδος
- Βαθμός Συντήρησης: Πολύ καλός

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Το εκτιμώμενο είναι σχεδόν στο σύνολο της GLA επιφάνειας των 4.823,02τμ εκμισθωμένο (4.787,02τμ ή 99,25% της GLA επιφάνειας), σε συνολικά εννέα μισθωτές, όπως αυτοί εμφανίζονται στον προηγούμενο πίνακα. Οι υπόλοιπο χώροι (36,00τμ ή 0,75% της GLA επιφάνειας) αφορούν σε τρεις κενές υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Οι αναλυτικοί όροι μίσθωσης ανά μισθωτή φαίνονται αναλυτικά στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό καθεστώς οικοπέδου

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το ακίνητο ανήκει στο ΟΤ660 του Δήμου Χαλανδρίου για το οποίο ισχύουν οι όροι δόμησης σύμφωνα με το ΦΕΚ 728Δ/1989:

- Αρτιότητα: E=400τμ, Π=15μ, Προ 9-6-73: E=400τμ και Π=13μ, προ 18-1-73: E=200τμ και Π=8μ, προ 11-5-31: E=56τμ και Π=5μ
- ΣΔ είναι κλιμακωτός και διαμορφώνεται σε ΣΔ= 0,9 για οικόπεδο ή τμήμα οικοπέδου μέχρι 600τμ και 0,8 για τμήμα οικοπέδου άνω των 600τμ
- ΠΚ 40%
- Σύστημα Δόμησης: Πανταχόθεν Ελεύθερο
- Χρήσεις γης: ΦΕΚ 728Δ/1989, 659Δ/1995 και 838Δ/2001

Στο οικόπεδο δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης.

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Παρατηρητήριο Αξιών Geoaxis

Με δύο λόγια

Αυξανόμενη μεν αλλήλ σαφώς πιο συγκρατημένη καταγράφεται η πορεία των μισθωμάτων (Market Rents) γραφείων το 1^ο τρίμηνο 2023 σε σχέση με ένα χρόνο πριν, για τα τυπικά, μέσης ηλικίας ακίνητα, επί βασικών οδικών αξόνων και στο κέντρο της Αθήνας. Είναι ενδεικτικό ότι και στις 6 περιοχές μελέτης διαπιστώθηκε πολύ μικρή αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια, γεγονός που πιθανά να αποτελεί προπομπή σταθεροποίησης/ύφεσης. Η συγκεκριμένη κατηγορία γραφείων αποτελεί την μεγάλη πλειοψηφία του γραφειακού αποθέματος της Αττικής και δεν πρέπει να συγχέεται με τα εξαιρετικά λίγα νεόδμητα και σύγχρονα, πράσινα κτίρια που εισήλθαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια και καταγράφουν ενοίκια στην περιοχή των 30–35 ευρώ/τμ/μήνα.

Η μεγάλη εικόνα

Ξεκίνησε η εποχή της αποκαθάρωσης του αγαπημένου σλόγκαν location-location-location και της αντικατάστασης του από το sustainability-digitalization-ESG. Η μεγάλη πλειοψηφία χρηστών και επενδυτών αναζητά πλέον αειφορία, ψηφιοποιημένα/αυτοματοποιημένα συστήματα, προσφορά στο περιβάλλον και μετρήσιμη συνεισφορά στο κοινωνικό γίγνεσθαι, ανεξάρτητα της θέσης του ακινήτου. Ιστορικά, η δύναμη της τοποθεσίας κυριάρχησε μονοδιάστατα μέχρι που το διαδίκτυο και ο Κορονοϊός άλλαξε τα δεδομένα και η εικονική πραγματικότητα μας οδηγεί στο μέλλον. Όλο και περισσότερο ψωνίζουμε δίχως να επισκεπτόμαστε τα καταστήματα (ακόμη και η μαναβική απέχει ένα κλικ), οι τραπεζικές συναλλαγές δεν απαιτούν γκισέ, η εργασία επεκτείνεται σε υβριδικές μορφές και η διασκέδαση & ενημέρωση ψηφιοποιήθηκαν δίχως επιστροφή. Το μελλοντικό 'μαγαζί γωνιά' θα αφορά περισσότερο στο metaverse παρά στην διασταύρωση Σταδίου & Βουκουρεστίου.

Απόθεμα Γραφειακών Χώρων

Λόγω παρατεταμένης οικονομικής κρίσης (2008-2017) δεν υπήρξε σημαντική ανάπτυξη μεγάλου αριθμού νέων γραφείων στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Η υγειονομική κρίση του 2020 βρήκε την αγορά με συσσωρευμένα αιτήματα που ακόμη δεν μπορούν να ικανοποιηθούν λόγω μειωμένου αποθέματος σύγχρονων και ενεργειακά αποδοτικών γραφειακών χώρων, ενώ την ίδια ώρα η ζήτηση για παλαιά γραφεία διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ γραφείων προβολής και γραφείων σε δευτερεύοντα σημεία.

Στην Λεωφόρο Κηφισίας (κυρίως Μαρούσι) και στη Λεωφόρο Μεσογείων υπάρχει σήμερα το μεγαλύτερο απόθεμα χώρων γραφείου, με τη συνολική τους επιφάνεια να προσεγγίζει τα 1.850.000 τμ. και τη διαθεσιμότητα σε μόλις 125.000 τμ. Ακολουθεί η περιοχή του κέντρου των Αθηνών, με απόθεμα κοντά στα 1.750.000 τ.μ. και διαθεσιμότητα περί τις 160.000 τ.μ. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι Λεωφόροι Συγγρού, Βουλιαγμένης και τα νότια προάστια, με συνολικό απόθεμα γραφείων κοντά στο 1.000.000 τμ. και διαθεσιμότητα που δεν ξεπερνά τις 70.000 τμ´.

Το απόθεμα νέων σύγχρονων γραφειακών χώρων αναμένεται να αυξηθεί με πολύ αργούς ρυθμούς βραχυπρόθεσμα, αφενός λόγω της έλλειψης κατάλληλων ακινήτων εντός λεκανοπεδίου και αφετέρου λόγω της στάσης αναμονής σχετικά με την πορεία της εργασίας από το σπίτι, της αύξησης των υλικών κατασκευής και των επιτοκίων σε συνδυασμό με το ευρύτερο οικονομικό κλίμα.

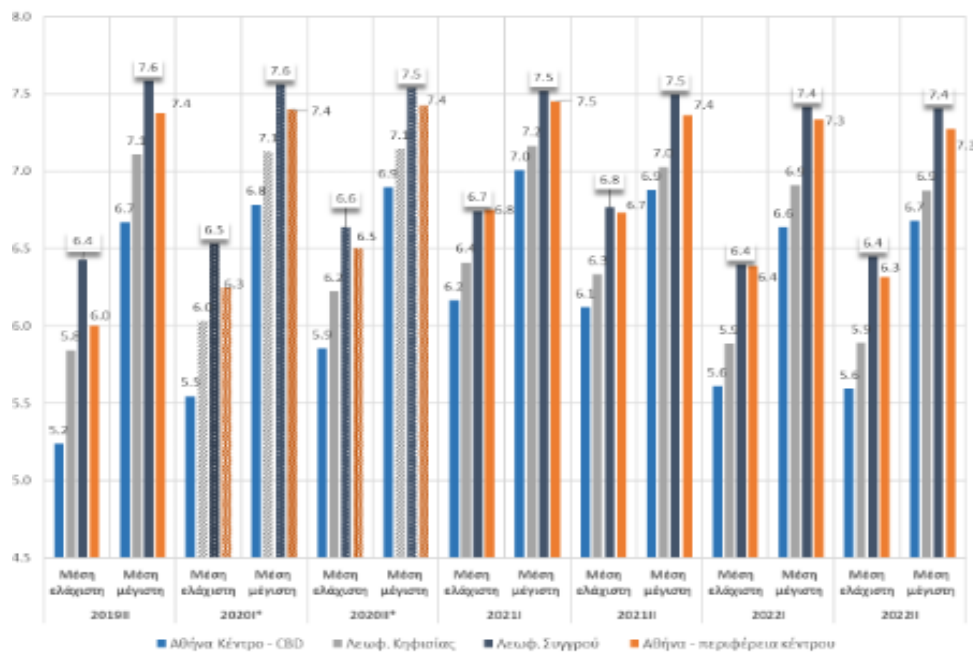
Σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, η ζήτηση στρέφεται σε μεγάλα, σύγχρονα, πράσινα γραφεία που πληρούν τις συνθήκες ESG, με εύκολη πρόσβαση και μικτές χρήσεις που συνδυάζουν οικιστική ζώνη και χρήσεις καθημερινών δραστηριοτήτων (F&B, retail, γυμναστήρια κλπ).

Αποδόσεις

Όσον αφορά στα prime γραφεία (ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, ενεργειακής κλήσης A και πιθανά με πιστοποίηση LEED), οι αποδόσεις κινούνται πλέον περίξ του 6,0% για γραφεία προβολής A κατηγορίας. Η συγκεκριμένη κατηγορία δείχνει να μην επηρεάζεται από τις επιπτώσεις στους εργασιακούς χώρους που έχουν επιφέρει οι αλλαγές στο μοντέλο εργασίας, κυρίως λόγω έλλειψης ποιοτικών γραφειακών χώρων στους οποίους επικεντρώνεται το επενδυτικό ενδιαφέρον. Οι πιο δραστήριοι επενδυτές αυτή την στιγμή εμφανίζονται να είναι οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ οι οποίες πραγματοποιούν και το μεγαλύτερο όγκο των συναλλαγών.

Υψηλότερα κινούνται οι αποδόσεις σε χαμηλότερων προδιαγραφών γραφεία σε κεντρικά σημεία περίξ του 7,0% ενώ σε παλαιότερα κτίρια στην περιφέρεια οι αποδόσεις φτάνουν ακόμη και το 7,75%.

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022.

Σύμφωνα το παραπάνω γράφημα οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο δεκανοπέδιο, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 7,4%.

Χαρακτηριστικά Αγοράς Γραφειακών Χώρων στην Αττική

Σύμφωνα με την ιστορική βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των αξιών των γραφειακών χώρων στην Αττική, έρευνες που έχουν διενεργηθεί αλλιά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί από το RICS και το ΕΛΙΕ για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) τα τελευταία χρόνια καταγράφονται:

- Εξαιρετικά περιορισμένο απόθεμα και μεγάλη ζήτηση για σύγχρονα, υψηλής ποιότητας, πράσινα γραφεία, ανεξάρτητα θέσης, που καταγράφουν ενοίκια στο επίπεδο των 30-35 euro/τμ/μήνα,
- Απουσία ξένων κεφαλαίων που σχετίζεται κυρίως με το μέγεθος του διαθέσιμου προϊόντος και το δύσκαμπτο πλαίσιο της αγοράς,
- Πλησάρισμα του Πειραιά, ως τοποθεσία πιθανής εγκατάστασης νέων γραφείων λόγω μετρό και νέων αναπτύξεων,
- Εξαιρετικά μειούμενος αριθμός παλαιών διαμερισμάτων που μετατρέπονται σε γραφεία στο κέντρο της Αθήνας καθώς η οικιστική χρήση/Αirbnb αποδεικνύεται ως προσφορότερη,
- Συρρίκνωση ζήτησης για παλαιά γραφεία στο κέντρο, με παράλληλη στροφή μικρομεσαίων επιχειρήσεων προς μικρότερη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη σε αποκεντρωμένες θέσεις,
- Εξαιρετικά αυξημένη προσφορά και χαμηλές τιμές παλαιών προδιαγραφών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Σταθεροποίηση μισθωμάτων και ψαλίδας μεταξύ AAA γραφείων και γραφείων χαμηλής ποιότητας ή σε δευτερεύουσες θέσεις,
- Αύξηση ζήτησης στο κέντρο και στα Νότια Προάστια, σταθεροποίηση στον άξονα Λ. Κηφισίας και Λ. Μεσογείων με σαφή μείωση ζήτησης στα Βόρεια προάστια (π.χ. Κηφισιά),
- Αύξηση κόστους κατασκευής / χρηματοδότησης και επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων μικρής κλίμακας.

Μεσοπρόθεσμη Τάση

Σήμερα, η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από τρεις διαφορετικές ταχύτητες.

Ταχύτητα πρώτη: **Ποιοτικά, σύγχρονα, πράσινα γραφεία**, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που ξεφεύγουν πάνω από 30 euro/τμ/μήνα και αποδόσεις γύρω στο 6,0%.

Ταχύτητα Δεύτερη: **Παλαιά γραφεία στο Κολωνάκι και σε κεντρικούς οδικούς άξονες**, σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περίξ των 15 euro/τμ/μήνα με αποδόσεις 7,0%.

Ταχύτητα Τρίτη: **Παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία** που δεν μπορούν να ενοικιαστούν ούτε προς 5 euro/τμ/μήνα σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας, με αποδόσεις περί τα 8,0%.

Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2023 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει η πραγματική οικονομία που θα βοηθούσε τις χιλιάδες των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και ελεύθερων επαγγελματιών να αναπτυχθούν και να απορροφήσουν αρχικά το απόθεμα των γραφείων μη υψηλών προδιαγραφών.

Η νέα τάση για χρήση γραφείων ευέλικτης επιφάνειας και χρόνου δεν μπορεί να δείξει ακόμη την ποσοτική επίδρασή της στην πλευρά της ζήτησης, αν και βαίνει αυξανόμενος ο αριθμός από χρήστες που προτιμούν ευέλικτους χώρους παρά την μακροχρόνια μίσθωση γραφείων. Ήδη στην Αθήνα καταγράφονται τουλάχιστον 10 τέτοιοι χώροι ενώ και η πλατφόρμα Airbnb έχει εισέλθει στην συγκεκριμένη αγορά (ακόμη όχι στην Ελλάδα) σηματοδοτώντας μια πιθανά σημαντική μελλοντική αλλαγή στο περιβάλλον εργασίας.

Ο χειρισμός των κόκκινων δανείων (NPL's) από τις τράπεζες και τα funds που αγοράζουν πακέτα με εξασφαλίσεις σε ακίνητα αποτελεί παράγοντα που δύσκολα μπορεί να προβληφθεί αναφορικά με την περαιτέρω αύξηση της προσφοράς, αν και το ποσοστό των γραφείων στα μέχρι σήμερα πωλημένα χαρτοφυλάκια είναι πολύ μικρό. Παρόλα αυτά, η βιαστική και μη καλά προγραμματισμένη προώθηση γραφείων στην ήδη ρηχή και προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

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

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

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

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 185τμ είναι στα 3.112,65euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 2.801,38euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (CROWN HELLAS) οροφωγραφείο Α ορόφου Κτιρίου Α με πρόσωση στην Εθνικής Αντιστάσεως επιφάνειας 505,30τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης με βάση τα ειδικά/ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ).
- Προβολή/ Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητα του.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται θετικά η στέγαση σε υψηλότερο επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο αξιολογείται χωρίς θ.σ. καθώς αυτές εκτιμώνται ξεχωριστά.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για το εκμισθωμένο (CROWN HELLAS) οροφωγραφείο Α ορόφου Κτιρίου Α με πρόσωση στην Εθνικής Αντιστάσεως επιφάνειας 505,30τμ. ανέρχεται σε **2.843,80euro/τμ.**

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον για τους χώρους που χωροθετούνται στο Κτίριο Β (δίχως προβολή στην Εθν. Αντιστάσεως), εφαρμόστηκε επιπλέον απομείωση 10%. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τις αποθήκες προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 20% επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Καταστημάτων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων διάμεσης ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 176τμ είναι στα 4.541,12euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιιοπραξίας προσεγγίζει τα 3.632,89euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικής χρήσης, 50% για την επιφάνεια υπογείου κύριας χρήσης, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κατάστημα ισογείου επιφάνειας 225,72τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης με βάση τα ειδικά/ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
- Θέση / Εμπορικότητα σημείου: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ.) και η εμπορικότητα του σημείου.
- Προβολή / Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η κατάσταση και η συντήρηση του ακινήτου.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ ανηγμένης) για το κατάστημα ισογείου επιφάνειας 225,72τμ ανέρχεται σε **2.758,38euro/τμ ανηγμένης**.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για την υπόγεια στάθμη με χρήση καταστήματος προκύπτει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,5 επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του καταστήματος ισογείου.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Θέσεων Στάθμευσης – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διάμεση ζητούμενη τιμή πώλησης θέσεων στάθμευσης είναι στις 15.000euro/θέση. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) και αυξητικό συντελεστή 5% (λόγω θέσης), η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα **14.963euro/θέση**.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/θ.σ) για τις υπαίθριες θέσεις στάθμευσης προκύπτει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,8 επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας των υπογείων θέσεων στάθμευσης.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων διάμεσης επιφάνειας 483,50τμ είναι στα 22,01euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 19,81euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκμισθωμένο (CROWN HELLAS) οροφωγραφείο Α ορόφου Κτιρίου Α με πρόσοψη στην Εθνικής Αντιστάσεως επιφάνειας 505,30τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης με βάση τα ειδικά/ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ).
- Προβολή / Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητα του.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Όροφος: Αξιολογείται θετικά η στέγαση σε υψηλότερο επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης. Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο αξιολογείται χωρίς θ.σ. καθώς αυτές εκτιμώνται ξεχωριστά.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το εκμισθωμένο (CROWN HELLAS) οροφωγραφείο Α ορόφου Κτιρίου Α με πρόσοψη στην Εθνικής Αντιστάσεως επιφάνειας 505,30τμ. ανέρχεται σε **17,99euro/τμ/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον για τους χώρους που χωροθετούνται στο Κτίριο Β (δίχως προβολή στην Εθν. Αντιστάσεως), εφαρμόστηκε επιπλέον απομείωση 10%.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας για τις υπόγειες αποθήκες προέκυψε κατ' αποκοπή στα 4,00euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Καταστημάτων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων διάμεσης ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 160τμ είναι στα 19,15euro/τμ ανηγμένης/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 16,28euro/τμ ανηγμένης/μήνα.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικής χρήσης, 50% για την επιφάνεια υπογείου κύριας χρήσης, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κατάστημα ισογείου επιφάνειας 225,72τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης με βάση τα ειδικά/ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
- Θέση / Εμπορικότητα σημείου: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Κηφισίας κλπ) και η εμπορικότητα του σημείου.
- Προβολή / Αναγνωρισιμότητα: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται και η αναγνωρισιμότητά του.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η κατάσταση και η συντήρηση του ακινήτου.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 50τμ.
- Πρόσθετες παροχές (θ.σ, αποθήκες.): Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από θέσεις στάθμευσης και αποθήκη.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται η ημερομηνία της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) για το κατάστημα ισογείου επιφάνειας 225,72τμ ανέρχεται σε **13,20euro/τμ ανηγμένης/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια στάθμη με χρήση καταστήματος προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,5 επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας του καταστήματος ισογείου.

Μέθοδος Εισοδήματος - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διάμεση ζητούμενη τιμή μίσθωσης θέσεων στάθμευσης είναι στα 102,50euro/θέση/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 5% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) και αυξητικό συντελεστή 5% (λόγω θέσης), η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα **102,24euro/θέση/μήνα**.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/θ.σ) για τις υπαίθριες θέσεις στάθμευσης προκύπτει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,8 επί της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας μονάδας των υπογείων θέσεων στάθμευσης.

Σχέση Αγοραίου με Καταβαλλόμενο Μισθώματος

Το εκτιμώμενο συνολικά αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε 75.755,60€/μήνα όταν το συνολικά καταβαλλόμενο ανέρχεται σε 65.558,08€/μήνα. Καταγράφεται δηλαδή μια ποσοστιαία διαφορά μεταξύ καταβαλλόμενου και αγοραίου μισθώματος της τάξης του -13,46%.

5.0 SWOT Analysis

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



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 40%. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, για τα εκμισθωμένα τμήματα ακολουθήθηκε η τεχνική της προεξόφλησης χρηματορροών (Discounted Cash Flow) ενώ για τα κενά τμήματα, της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap).

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου, στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως 57, ΟΤ 660 στο Χαλάνδρι, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **13.089.394,92€** (Δεκατρία Εκατομμύρια Ογδόντα Εννέα Χιλιάδες Τριακόσια Ενενήντα Τέσσερα € και Ενενήντα Δύο λεπτά) ή 1.893,12€/τμ κτιρίου (2.855,05€/τμ ανωδομής).

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 4.816.307,11€

Εκτιμώμενη Αξία Γης: 8.273.087,81€

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

8. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (ΓΡΑΦΕΙΑ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)	4.053,40	6.914,21	12.166.476,88	13.704.673,62	13.089.394,92

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 13.089.394,92

1.893,12 euro/τμ κτιρίου

2.855,05 euro/τμ ανωδομής

Σημειώσεις

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

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

8. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Εθνικής Αντιστάσεως 57, Κάτω Χαλάνδρι

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (€)
12.166.476,88

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	
ERV	±10,00%
Discount Rate & Exit Yield	±10,00%

ERV vs Discount Rate		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	9,02%	12.463.585,57	13.184.304,07	13.905.022,56
	6,75%			
	8,20%	12.935.198,98	13.704.673,62	14.474.148,26
	6,75%			
	7,38%	13.443.661,47	14.265.833,88	15.088.006,30
	6,75%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
12.344.742,10	12.777.173,19	13.209.604,28
12.627.710,14	13.089.394,92	13.551.079,71
12.932.787,63	13.426.091,08	13.919.394,53

ERV vs Exit Yield		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Discount Rate & Exit Yield	8,20%	12.532.094,12	13.256.779,33	13.981.464,54
	7,43%			
	8,20%	12.935.198,98	13.704.673,62	14.474.148,26
	6,75%			
	8,20%	13.427.882,70	14.252.099,97	15.076.317,24
	6,08%			

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
12.385.847,22	12.820.658,35	13.255.469,48
12.627.710,14	13.089.394,92	13.551.079,71
12.923.320,37	13.417.850,73	13.912.381,10

8. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
3642/91, 16/94, 1795/01, 1788/02 @N.4178/2013	2002	ΥΠΟΓΕΙΟ	2.329,56	4.053,40	13.089.394,92	1.066.889,72	8.273.087,81
		ΑΝΩΔΟΜΗ	4.584,65			3.749.417,39	

ΣΥΝΟΛΑ: 6.914,21**Διαχωρισμός Αξιών: 4.816.307,11 8.273.087,81**

Κτίριο

Οικόπεδο

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοράία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 700euro/τμ για τα υπόγεια και 1.250euro/τμ για την ανωδομή, με ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος 2002 που κατασκευάστηκε μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

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

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές συγκρότημα κτιρίων (γραφεία-καταστήματα)

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8		
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ή euro/β.σ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)		
ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ									
3642/91, 16/94, 1795/01, 1788/02 & Ν.4178/2013	2002	ΚΟΙΝΟ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ	-	1.385,78	ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ			
		ΑΝΩΔΟΜΗ	ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.	-	177,91				
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.	-	527,50				
		Α ΟΡΟΦΟΣ							
		Β ΟΡΟΦΟΣ							
		Δ ΟΡΟΦΟΣ							
		ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΑ							
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	-	36,00	14.962,50	44.888		
		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ							
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	CROWN HELLAS CAN BIOM.ΕΙΔΩΝ ΣΥ	33,88	568,76	19.270		
11 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	132,00		14.962,50		164.588				
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		505,30		2.843,80	1.436.973,46			
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	CROWN HELLAS CAN BIOM.ΕΙΔΩΝ ΣΥ	12,00	14.962,50	14.963				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΒΚΕΕ	9,90	3.281,84	32.490,26				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΣΥΝΔ.ΒΙΟΜ. & ΕΠΙΧ. ΑΝΑΚΥΚΛ. & ΕΝΕ	8,60	3.282,62	28.230,54				
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	261,67	3.027,11	792.102,64				
ΙΣΟΓΕΙΟ			66,56	3.248,01	216.187,39				
ΥΠΟΓΕΙΟ	4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	48,00	14.962,50	59.850				
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	74,25	3.243,42	240.823,58				
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	11,90	568,76	6.768,25				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	36,00	14.962,50	44.888				
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	509,27	2.595,75	1.321.938,12				
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		24,00	14.962,50	29.925				
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00	14.962,50	29.925				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00	14.962,50	44.888				
ΙΣΟΓΕΙΟ	5 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	60,00	11.970,00	59.850				

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές συγκρότημα κτιρίων (γραφεία-καταστήματα)

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ή euro/β.σ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
3642/91, 16/94, 1795/01, 1788/02 & Ν.4178/2013	2002	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΔΕΠΕΥ	111,48	2.761,01	307.797,69
		ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΔΕΠΕΥ	24,00	14.962,50	29.925
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΔΕΠΕΥ	12,00	14.962,50	14.963
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΔΕΠΕΥ	12,00	14.962,50	14.963
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	312,28	2.658,23	830.110,90
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	96,94	2.768,46	268.374,08
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	12,00	14.962,50	14.962,50
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	36,00	14.962,50	44.888
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	EPSON Italia	205,43	3.059,57	628.527,91
		ΙΣΟΓΕΙΟ			57,80	3.253,24	188.037,22
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	EPSON Italia	36,00	14.962,50	44.887,50
			ΑΠΟΘΗΚΗ		80,00	568,76	45.500,84
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΒΟΥΤΙΚΕ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	225,72	2.758,38	622.621,93
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΧΑΛΑΔΡΙ ΙΚΕ	230,00	1.379,19	317.213,90
		ΥΠΟΓΕΙΟ	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	THE NEWTONS LABORATORY	108,00	14.962,50	134.663
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		215,76	2.843,02	613.408,93
					218,62	2.841,48	621.203,89
		Γ ΟΡΟΦΟΣ			519,20	2.628,88	1.364.912,61
Δ ΟΡΟΦΟΣ	480,46	2.687,88			1.291.420,63		
ΙΣΟΓΕΙΟ	15 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.	180,00	11.970,00		179.550		

ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ: 4.787,02**ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:** 6.914,21**ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΩΔΟΜΗΣ:** 4.584,65**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 12.166.476,88**2.654 euro/τμ
ανωδομής

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές συγκρότημα κτιρίων (γραφεία-καταστήματα)

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ή euro/θ.σ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για ένα αυτοτελές συγκρότημα δύο κτιρίων Α & Β με κοινό υπόγειο και χρήση γραφείων - καταστημάτων. Το κτίριο Α έχει ανεγερθεί με την 3642/1991 οικοδομική άδεια η οποία αναθεωρήθηκε με την 16/1994 οικοδομική άδεια. Το κτίριο Β έχει ανεγερθεί με την 1795/2001 οικοδομική άδεια, η οποία αναθεωρήθηκε με την 1788/2002 οικοδομική άδεια. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Το συγκρότημα έχει επίσης ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Περαίσωσης Διαδικασίας Υπαγωγής που αφορούν σε όλο το συγκρότημα.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του συγκροτήματος θεωρήσαμε το έτος έκδοσης της τελευταίας Αναθεώρησης. Ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκαν εργασίες στεγανοποιήσεων/μονώσεων κόστους 4.275ευρώ.

3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Αρχιτέκτονα μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη, ημερομηνίας Μάρτιος 2017.

4. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

5. Οι μισθωτές για τα επενδυτικά τμήματα προέκυψαν από την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

6. Οι επιφάνειες προέκυψαν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης και την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

7. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ ή euro/θέση) προέκυψε από τις σχετικές έρευνες αγορών που πραγματοποιήσαμε και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Για τους χώρους των γραφείων, ως βάση της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας θεωρήσαμε το εκμισθωμένο (CROWN HELLAS) οροφωγραφείο Α ορόφου κτιρίου Α επιφάνειας 505,30τμ. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τους υπόλοιπους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον για τους χώρους που χωροθετούνται στο Κτίριο Β (δίχως προβολή στην Εθν. Αντιστάσεως), εφαρμόστηκε επιπλέον απομείωση 10%. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α.

Για το κατάστημα, η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις καταστημάτων και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Για την υπόγεια στάθμη καταστήματος εφαρμόστηκε απομείωση 50%. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/θ.σ) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/θ.σ) για τις υπαίθριες θέσεις στάθμευσης προκύπτει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,8 επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας των υπογείων θέσεων στάθμευσης. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας (euro/τμ) για τις αποθήκες προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 20% επί της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας του εκμισθωμένου οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ.

8. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία, προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης εύλογης αξίας μονάδας (στήλη 7) με την επιφάνεια (στήλη 6).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διαδικασία τακτοποίησης έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 θεωρούμε ότι ακίνδυτο πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 4.053,40τμ. Αναφέρουμε ότι η επιφάνεια του οικοπέδου από την υπ' αριθ. 6636/16-05-2018 διορθωτική πράξη συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Μαρίνας Γ. Καραγιώργη αναφέρεται σε 4.050,05τμ.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές συγκρότημα κτιρίων (γραφεία-καταστήματα)

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά τμήματα & Προεξόφλησης Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣ Κ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/β.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ										
		ΚΟΙΝΟ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ	-	1.385,78					ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ
		ΑΝΩΔΟΜΗ	ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ ΕΚΤΩΣ Σ Λ	-	177,91					
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	-	527,50					
		Α ΟΡΟΦΟΣ								
		Β ΟΡΟΦΟΣ								
		Γ ΟΡΟΦΟΣ								
		Δ ΟΡΟΦΟΣ								
ΚΕΝΑ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΑ										
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	-	36,00	102,24	100,00%	306,73	7,00%	52.582,50
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΑ										
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ 11 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	CROWN HELLAS CAN ΒΙΟΜ.ΕΙΔΩΝ ΣΥ	33,88	132,00			ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	1.834.188,27
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		505,30					
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	CROWN HELLAS CAN ΒΙΟΜ.ΕΙΔΩΝ ΣΥ	12,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	18.504,08
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΒΚΕΕ	9,90				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	37.720,88
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΣΥΝΔ ΒΙΟΜ. & ΕΠΙΧ. ΑΝΑΚΥΚΛ. & ΕΝΕ	8,60				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	32.774,31
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	261,67				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	1.203.422,43
		ΙΣΟΓΕΙΟ			4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	66,56				
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	48,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	74,25				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	282.700,68
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	11,90				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	36,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	55.228,28
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	509,27				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	1.551.708,31
		ΥΠΟΓΕΙΟ			2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	24,00				
		ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	37.150,60
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	121.516,68
		ΙΣΟΓΕΙΟ	5 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.	60,00						
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	111,48				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	335.959,66
		ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	36.260,54
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	12,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	18.899,26
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	12,00				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	18.770,72
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	312,28				ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF	907.961,86

3642/91.
16/94.
1795/01.
1788/02 &
N.4178/
2013

2002

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές συγκρότημα κτιρίων (γραφεία-καταστήματα)

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά τμήματα & Προεξόφλησης Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣ Κ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)	
3642/91, 16/94, 1795/01, 1788/02 & N.4178/ 2013	2002	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	96,94		ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF			292.427,78	
		ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	12,00		ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF			17.837,35	
		ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	36,00		ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF			55.815,02	
		Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	EPSON Italia	205,43	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF					1.048.214,16
		ΙΣΟΓΕΙΟ			57,80						
		ΥΠΟΓΕΙΟ			3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗ						
							80,00				
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΒΟΥΤΙΚΕ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	225,72	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF					842.879,21
		ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΧΑΛΛΑΔΡΙ ΙΚΕ	230,00						
		ΥΠΟΓΕΙΟ	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	THE NEWTONS LABORATORY	108,00	ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΔΕΙΤΕ ΣΧΕΤΙΚΟ DCF					4.902.151,05
		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		215,76						
		Γ ΟΡΟΦΟΣ			218,62						
Δ ΟΡΟΦΟΣ	519,20										
ΙΣΟΓΕΙΟ	480,46										
ΙΣΟΓΕΙΟ	15 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.		180,00								

ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ (πλην υπαίθριων θ.σ.): 4.787,02

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 6.914,21

ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΩΔΟΜΗΣ: 4.584,65

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: 13.704.673,62

2.989 euro/τμ
ανωδομή

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για ένα αυτοτελές συγκρότημα δύο κτιρίων Α & Β με κοινό υπόγειο και χρήση γραφείων - καταστημάτων. Το κτίριο Α έχει ανεγερθεί με την 3642/1991 οικοδομική άδεια η οποία αναθεωρήθηκε με την 16/1994 οικοδομική άδεια. Το κτίριο Β έχει ανεγερθεί με την 1795/2001 οικοδομική άδεια, η οποία αναθεωρήθηκε με την 1788/2002 οικοδομική άδεια. Μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη. Το συγκρότημα έχει επίσης ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Περαιώσεως Διαδικασίας Υπαγωγής που αφορούν σε όλο το συγκρότημα.

2. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής του συγκροτήματος θεωρήσαμε το έτος έκδοσης της τελευταίας Αναθεώρησης. Ενημερωθήκαμε ότι εντός του Α εξαμήνου του 2022, ολοκληρώθηκαν εργασίες στεγανοποιήσεων/μονώσεων κόστους 4.275ευρώ.

3. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε κατά την προηγούμενη εκτίμηση καθώς και από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης του Αρχιτέκτονα μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη, ημερομηνίας Μάρτιος 2017.

4. Η υφιστάμενη χρήση προκύπτει από δική σας ενημέρωση.

5. Οι μισθωτές για τα επενδυτικά τμήματα προέκυψαν από την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

6. Οι επιφάνειες προέκυψαν από το προσκομισθέν Διάγραμμα Κάλυψης και την ενημέρωση που είχαμε από εσάς.

7. Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) για τα κενά προς μίσθωση τμήματα προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα

8. Για τα κενά προς μίσθωση τμήματα δεν θεωρήσαμε κενότητα (πληρότητα 100%), αναφορικά με κενές περιόδους ή και μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

9. Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας (euro/μήνα), προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του αριθμού των κενών προς μίσθωση θέσεων στάθμευσης με την εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (στήλη 7)* την πληρότητα (στήλη 8). Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνει το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

10. Ο συντελεστής απόδοσης αφορά σε όλο το συγκρότημα και έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

11. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των κενών προς μίσθωση τμημάτων, προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (στήλη 9) * 12 (μήνες) διά τον συντελεστή απόδοσης (στήλη 10). Η εκτιμώμενη αξία κεφαλαιοποιεί το ετήσιο μίσθωμα θεωρώντας το σταθερό και εγγυημένο εις στο άπειρον. Για τα εκμισθωμένα τμήματα η εύλογη αξία υπολογίστηκε με εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών. Παρακαλώ δείτε αναλυτικούς πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου ανά μισθωτή.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Αυτοτελές συγκρότημα κτιρίων (γραφεία-καταστήματα)

Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως 57, Ο.Τ. 660, Χαλάνδρι Αττικής

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά τμήματα  Προεξόφλησης Χρηματορροών για τα εκμισθωμένα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣ Κ.	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/β.σ./ μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro/ μήνα)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διαδικασία τακτοποίησης έχει περαιωθεί και μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017 θεωρούμε ότι στο ακίντο πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιαδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη εύλογη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου επιφάνειας 4.053,40τμ. Αναφέρουμε ότι η επιφάνεια του οικοπέδου από την υπ' αριθ. 6636/16-05-2018 διορθωτική πράξη συμβολαίου της συμβ/φρου Αθηνών Μαρίας Γ. Καραγεώργη αναφέρεται σε 4.050,05τμ.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: CROWN HELLAS

Είδος: Εκμισθωμένο γραφείο

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1			2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (ευρο / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ /μήνα, συμμ/μένων των parking)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (ευρο/τμ /μήνα, ευρο/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ευρο/μήνα)			
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	CROWN HELLAS CAN ΒΙΟΜΕΙΔΩΝ ΣΥ	33,88	συμπεριλαμβάνονται στη μίσθωση		4,00		10.350,43	-13,1%	
	11 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		132,00			102,24				
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ		505,30	8.994,03	17,80	17,99				
ΣΥΝΟΛΟ:			671,18	8.994,03		10.350,43				

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

2. Δεν μας προσαρμόστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Το καταβλητέο μίσθωμα την 01-01-2024 έχει προκύψει υπό την παραδοχή ότι ο ΔTK Ιανουαρίου είναι στο 2,50%.

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις γραφειακών χώρων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/θ.σ./μήνα) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει από την αντίστοιχη έρευνα αγοράς και προσαρμογές. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (ευρο/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ: ΔTK+2% ΜΕ ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΛΑΧΙΣΤΟ 3ου ΕΤΟΥΣ: 8.710,10€/μήνα	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/01/2022	31/12/2024	1,70%	4,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),

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

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

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

D: συντελεστής αναζώνων (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/12/2024 (ήδη μίσθωσης)	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	107.928,39	126.316,69	128.464,07	130.647,96	132.868,98	135.127,75	137.424,92	139.761,15	142.137,09	144.553,42
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expenses)	1.079,28	1.263,17	1.284,64	1.306,48	1.328,69	1.351,28	1.374,25	1.397,61	1.421,37	1.445,53
ΝΟΙ (Net Operating Income)	106.849,11	125.053,52	127.179,43	129.341,48	131.540,29	133.776,47	136.050,67	138.363,54	140.715,72	143.107,88
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΙΟΦΛΗΣΗΣ	0,924	0,854	0,789	0,730	0,674	0,623	0,576	0,532	0,492	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	98.751,49	106.817,25	100.400,32	94.368,88	88.699,77	83.371,22	78.362,79	73.655,23	69.230,47	65.071,52

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 858.728,94 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/12/2024 (ρήξη μίσθωσης)	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	124.205,20	126.316,69	128.464,07	130.647,96	132.868,98	135.127,75	137.424,92	139.761,15	142.137,09	144.553,42	147.010,83
ΝΟΙ (Net Operating Income)	124.205,20	126.316,69	128.464,07	130.647,96	132.868,98	135.127,75	137.424,92	139.761,15	142.137,09	144.553,42	147.010,83

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.177.938
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.145.269

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 975.459,33 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.834.188,27 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,9%
2.732,78 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: CROWN HELLAS

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέση στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	CROWN HELLAS CAN BIOM.EIDON ΣΥ	12,00	93,63	93,63	102,24	102,24	-8,4%
ΣΥΝΟΛΟ:			12,00	93,63		102,24		

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφορία.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ- ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2020	31/12/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 29/02/2024	01/03/2024- 31/12/2024 (ρήξη μίσθωσης)	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2026- 31/12/2026	01/01/2027- 31/12/2027	01/01/2028- 31/12/2028	01/01/2029- 31/12/2029	01/01/2030- 31/12/2030	01/01/2031- 31/12/2031	01/01/2032- 31/12/2032	01/01/2033- 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	187	969	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.452,20
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	1,87	9,69	12,69	12,91	13,13	13,35	13,58	13,81	14,04	14,28	14,52

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	185,39	959,38	1.256,31	1.277,66	1.299,38	1.321,47	1.343,94	1.366,78	1.390,02	1.413,65	1.437,68
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,924	0,854	0,789	0,730	0,674	0,623	0,576	0,532	0,492	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	182,97	886,67	1.073,10	1.008,64	948,04	891,09	837,56	787,24	739,95	695,50	653,72

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 8.704,48 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-31/12/2024 (ρήξη μισθώσεως)	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2026-31/12/2026	01/01/2027-31/12/2027	01/01/2028-31/12/2028	01/01/2029-31/12/2029	01/01/2030-31/12/2030	01/01/2031-31/12/2031	01/01/2032-31/12/2032	01/01/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	204,49	1.039,82	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.452,20	1.476,89
NOI (Net Operating Income)	204,49	1.039,82	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.452,20	1.476,89

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.879,87
Έξοδα Πώλησης: 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.551,67

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 9.799,60 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 18.504,08 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,07%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΕΝΩΣΗ ΒΙΟΜ/ΚΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέση στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΒΚΕΕ	9,90	217,80	22,00	20,76	205,53	6,0%	
ΣΥΝΟΛΟ:			9,90	217,80			205,53		

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α.

ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ- ΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ- ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
29/02/2020	28/02/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 29/02/2024	01/03/2024- 28/02/2025	01/03/2025- 28/02/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/03/2026- 28/02/2027	01/03/2027- 29/02/2028	01/03/2028- 28/02/2029	01/03/2029- 28/02/2030	01/03/2030- 28/02/2031	01/03/2031- 29/02/2032	01/03/2032- 28/02/2033	01/03/2033- 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	436	2.705,08	2.799,75	2.594,32	2.638,42	2.683,28	2.728,89	2.775,28	2.822,46	2.870,45	2.432,70
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Experiences)	4,36	27,05	28,00	25,94	26,38	26,83	27,29	27,75	28,22	28,70	24,33
NOI (Net Operating Income)	431,24	2.678,03	2.771,76	2.568,38	2.612,04	2.656,44	2.701,60	2.747,53	2.794,24	2.841,74	2.408,38

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,912	0,843	0,779	0,720	0,666	0,615	0,568	0,525	0,486	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	425,62	2.442,77	2.336,66	2.001,12	1.880,90	1.767,91	1.661,70	1.561,88	1.468,05	1.379,86	1.095,09

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 18.021,56 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026 (ρήξη μίσθωσης)	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	411,06	2.508,31	2.550,95	2.594,32	2.638,42	2.683,28	2.728,89	2.775,28	2.822,46	2.870,45	2.432,70	2.968,87
NOI (Net Operating Income)	411,06	2.508,31	2.550,95	2.594,32	2.638,42	2.683,28	2.728,89	2.775,28	2.822,46	2.870,45	2.432,70	2.968,87

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 43.983,26
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 43.323,51

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 19.699,31 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 37.720,88 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,93%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΑΝΑΚΥΚΛΩΣΗΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέση στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / τμ / μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)			
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΣΥΝΔ.ΒΙΟΜ. & ΕΠΙΧ. ΑΝΑΚΥΚΛ. & ΕΝΕ	8,60	189,20	22,00	20,77	178,59	5,9%
ΣΥΝΟΛΟ:			8,60	189,20			178,59	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2020	28/02/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΣΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	378	2.349,86	2.432,11	2.254,19	2.292,51	2.331,48	2.371,11	2.411,42	2.452,42	2.494,11	2.113,76
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	3,78	23,50	24,32	22,54	22,93	23,31	23,71	24,11	24,52	24,94	21,14

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	374,62	2.326,37	2.407,79	2.231,64	2.269,58	2.308,16	2.347,40	2.387,31	2.427,89	2.469,17	2.092,62
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,912	0,843	0,779	0,720	0,666	0,615	0,568	0,525	0,486	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	369,73	2.122,00	2.029,83	1.738,76	1.634,30	1.536,12	1.443,84	1.357,10	1.275,58	1.198,95	951,52

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 15.657,73 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026 (λήξη μίσθωσης)	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	357,17	2.179,45	2.216,50	2.254,19	2.292,51	2.331,48	2.371,11	2.411,42	2.452,42	2.494,11	2.113,76	2.579,63
NOI (Net Operating Income)	357,17	2.179,45	2.216,50	2.254,19	2.292,51	2.331,48	2.371,11	2.411,42	2.452,42	2.494,11	2.113,76	2.579,63

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 38.216,72
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 37.643,47

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 17.116,58 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 32.774,31 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,93%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΤΕΟΦΕΡΤ ΛΙΠΑΣΜΑΤΑ ΧΗΜΙΚΑ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΣ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία, θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1			2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα, συμ/μένων των parking)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα, euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)			
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	261,67	5.394,46	16,44	19,15	6.787,37	-20,5%		
ΙΣΟΓΕΙΟ	0,00		66,56	συμπ/νται στη μίσθωση του Β ορόφου		20,55				
ΥΠΟΓΕΙΟ	4 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		48,00			102,24				
ΣΥΝΟΛΟ:			376,23	5.394,46			6.787,37			

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ/μήνα) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει από την αντίστοιχη έρευνα αγοράς και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/09 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/09/2013	31/08/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	43.156	66.999,24	84.241,28	85.673,38	87.129,83	88.611,04	90.117,42	91.649,42	93.207,46	94.791,99	32.134,48
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	431,56	669,99	842,41	856,73	871,30	886,11	901,17	916,49	932,07	947,92	321,34
NOI (Net Operating Income)	42.724,15	66.329,25	83.398,87	84.816,65	86.258,53	87.724,93	89.216,25	90.732,93	92.275,39	93.844,07	31.813,14
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,949	0,877	0,810	0,749	0,692	0,640	0,591	0,547	0,505	0,467	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	40.537,34	58.164,72	67.590,78	63.530,33	59.713,82	56.126,57	52.754,83	49.585,64	46.606,83	43.806,98	14.465,52

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 552.883,36 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/08/2024	01/09/2024-31/08/2025 (Αύξη μίσθωσης)	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	54.298,99	82.833,12	84.241,28	85.673,38	87.129,83	88.611,04	90.117,42	91.649,42	93.207,46	94.791,99	32.134,48	98.042,31
NOI (Net Operating Income)	54.298,99	82.833,12	84.241,28	85.673,38	87.129,83	88.611,04	90.117,42	91.649,42	93.207,46	94.791,99	32.134,48	98.042,31

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.452.479
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.430.691

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 650.539,06 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.203.422,43 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5,4% 3.666,40 euro/τμ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΤΕΟΦΕΡΤ ΛΙΠΑΣΜΑΤΑ ΧΗΜΙΚΑ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία, αποθήκη)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3			
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα, συμ/μένων των αποθκών)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	74,25	1.207,05	16,26	20,52	1.571,04	-23,2%
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ		11,90	συμ/ται στη μίσθωση του ισόγειου		4,00		
ΣΥΝΟΛΟ:			86,15	1.207,05			1.571,04	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφογραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ. με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφογραφείου Α ορόφου κτιρίου Α. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπήν.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 18/02 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΙΣΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
18/02/2019	31/08/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΕΙΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-17/02/2024	18/02/2024-17/02/2025	18/02/2025-31/08/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.931	14.991,56	8.275,34	19.830,39	20.167,51	20.510,35	20.859,03	21.213,63	21.574,26	21.941,03	22.314,02	7.564,45
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expences)	19,31	149,92	82,75	198,30	201,68	205,10	208,59	212,14	215,74	219,41	223,14	75,64

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	1.911,97	14.841,65	8.192,59	19.632,09	19.965,83	20.305,25	20.650,44	21.001,50	21.358,52	21.721,62	22.090,88	7.488,81
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ	0,990	0,915	0,877	0,810	0,749	0,692	0,640	0,591	0,547	0,505	0,467	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.891,98	13.573,48	7.184,16	15.910,86	14.955,03	14.056,63	13.212,19	12.418,48	11.672,45	10.971,24	10.312,16	3.405,18

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 129.563,85 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 17/02/2024	18/02/2024- 17/02/2025	18/02/2025- 31/08/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/09/2025- 31/08/2026	01/09/2026- 31/08/2027	01/09/2027- 31/08/2028	01/09/2028- 31/08/2029	01/09/2029- 31/08/2030	01/09/2030- 31/08/2031	01/09/2031- 31/08/2032	01/09/2032- 31/08/2033	01/09/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	2.513,66	19.172,97	10.399,42	19.830,39	20.167,51	20.510,35	20.859,03	21.213,63	21.574,26	21.941,03	22.314,02	7.564,45	23.079,15
NOI (Net Operating Income)	2.513,66	19.172,97	10.399,42	19.830,39	20.167,51	20.510,35	20.859,03	21.213,63	21.574,26	21.941,03	22.314,02	7.564,45	23.079,15

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 341.913,33
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 336.784,63

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 153.136,83 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 282.700,68 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 5.12%
3,281,49 το/τη συνόλου

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΤΕΟΦΕΡΤ ΛΙΠΑΣΜΑΤΑ ΧΗΜΙΚΑ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΣ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	1	2	3	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)	
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / θ.σ./ μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ./μήνα)		ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΤΕΟΦΕΡΤ ΑΕ	36,00	290,88	96,96	102,24	306,73	-5,2%
ΣΥΝΟΛΟ:			36,00	290,88			306,73	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε.

Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 18/11 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
18/11/2019	31/08/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-17/11/2024	18/11/2024-31/08/2025 (ρήξη μίσθωσης)	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	3.075	2.839,00	3.806,99	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	1.452,20
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	30,75	28,39	38,07	38,72	39,38	40,04	40,73	41,42	42,12	42,84	14,52

1.0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	3.043,86	2.810,61	3.768,92	3.832,99	3.898,15	3.964,42	4.031,81	4.100,35	4.170,06	4.240,95	1.437,68
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,933	0,877	0,810	0,749	0,692	0,640	0,591	0,547	0,505	0,467	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	2.839,72	2.464,65	3.054,52	2.871,03	2.698,55	2.536,44	2.384,07	2.240,85	2.106,23	1.979,70	653,72

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 25.829,48 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-17/11/2024	18/11/2024-31/08/2025 (Αθήνα μίσθωσης)	01/09/2025-31/08/2026	01/09/2026-31/08/2027	01/09/2027-31/08/2028	01/09/2028-31/08/2029	01/09/2029-31/08/2030	01/09/2030-31/08/2031	01/09/2031-31/08/2032	01/09/2032-31/08/2033	01/09/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	3.242,15	2.941,65	3.806,99	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	1.452,20	4.430,67
NOI (Net Operating Income)	3.242,15	2.941,65	3.806,99	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	1.452,20	4.430,67

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 65.639,61
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 64.655,01

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.398,80 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 55.228,28 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6.32%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία, θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα, συμμ/μένων των parking)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα, euro / θ.σ/ μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΓΕΥ	509,27	8.174,81	16,05	16,42	8.567,01	-4,6%	
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		24,00	συμμ/νται στη μίσθωση του Β ορόφου		102,24			
ΣΥΝΟΛΟ:			533,27	8.174,81			8.567,01		

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφορία.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον εφαρμόστηκε απομείωση 10% λόγω χωροθέτησης στο Κτίριο Β (δίχως προβολή στην Εθν. Αντιστάσεως). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ/μήνα) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει από την αντίστοιχη έρευνα αγοράς και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 11/11 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
11/11/2012	10/11/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-10/11/2024 (λήξη μίσθωσης)	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	35.397	104.551,80	106.329,19	108.136,78	109.975,11	111.844,68	113.746,04	115.679,73	117.646,28	119.646,27	77.773,96
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	353,97	1.045,52	1.063,29	1.081,37	1.099,75	1.118,45	1.137,46	1.156,80	1.176,46	1.196,46	777,74

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	35.042,96	103.506,29	105.265,89	107.055,41	108.875,36	110.726,24	112.608,58	114.522,93	116.469,82	118.449,81	76.996,22
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣ ΗΣ	0,972	0,898	0,830	0,767	0,709	0,655	0,606	0,560	0,517	0,478	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	34.060,45	92.979,91	87.394,24	82.144,13	77.209,41	72.571,13	68.211,50	64.113,77	60.262,20	56.642,01	35.010,38

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 730.599,13 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 10/11/2024 (ήδη μισθωσής)	11/11/2024- 10/11/2025	11/11/2025- 10/11/2026	11/11/2026- 10/11/2027	11/11/2027- 10/11/2028	11/11/2028- 10/11/2029	11/11/2029- 10/11/2030	11/11/2030- 10/11/2031	11/11/2031- 10/11/2032	11/11/2032- 10/11/2033	11/11/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	37.095,16	104.551,80	106.329,19	108.136,78	109.975,11	111.844,68	113.746,04	115.679,73	117.646,28	119.646,27	77.773,96	123.748,82
NOI (Net Operating Income)	37.095,16	104.551,80	106.329,19	108.136,78	109.975,11	111.844,68	113.746,04	115.679,73	117.646,28	119.646,27	77.773,96	123.748,82

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.833.316
Έσοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.805.816

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 821.109,19 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.551.708,31 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6.3% 2.909,80 euro/τη συνόλου

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. ΝΟΒΑΛ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3	Δ		
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00	160,64	80,32	102,24	204,49	-21,4%
ΣΥΝΟΛΟ:			24,00	160,64			204,49	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2020	10/11/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-10/11/2024 (ήδη μίσθωσης)	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	321,28	1.384,97	2.537,99	2.581,14	2.625,02	2.669,64	2.715,02	2.761,18	2.808,12	2.855,86	2.904,41	411,07
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	3,21	13,85	25,38	25,81	26,25	26,70	27,15	27,61	28,08	28,56	29,04	4,11
NOI (Net Operating Income)	318,07	1.371,12	2.512,61	2.555,32	2.598,77	2.642,94	2.687,87	2.733,57	2.780,04	2.827,30	2.875,36	406,96

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,934	0,864	0,798	0,738	0,682	0,630	0,582	0,538	0,497	0,460	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	313,92	1.281,18	2.169,87	2.039,52	1.917,00	1.801,83	1.693,59	1.591,85	1.496,22	1.406,34	1.321,85	185,04

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 17.218,22 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-10/11/2024 <i>(ρήξη μισθώσεως)</i>	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	408,98	1.732,34	2.537,99	2.581,14	2.625,02	2.669,64	2.715,02	2.761,18	2.808,12	2.855,86	2.904,41	411,07	3.004,00
NOI (Net Operating Income)	408,98	1.732,34	2.537,99	2.581,14	2.625,02	2.669,64	2.715,02	2.761,18	2.808,12	2.855,86	2.904,41	411,07	3.004,00

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 44.503,65
 Έξοδα Πώλησης: 1,50%
 ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 43.836,10

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 19.932,39 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 37.150,60 (A)+(B)

Initial yield (1st year net rent / market value): 5,19%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ./μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	36,00	368,89	46,11	102,24	715,71	-48,5%
ΙΣΟΓΕΙΟ	5 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.		60,00	συμπ/νται στη μίσθωση των υπογείων θ.στ.		81,80		
ΣΥΝΟΛΟ:			96,00	368,89			715,71	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ./μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/θ.σ./μήνα) για τις υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,8 επί του αγοραίου ενοικίου μονάδας των υπογείων θέσεων στάθμευσης.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΤΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/05 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/05/2014	15/04/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/04/2024	01/05/2024-30/04/2025	01/05/2025-15/04/2026 (ρήξη μίσθωσης)	16/04/2026-15/04/2027	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.475,55	4.581,59	4.544,36	9.033,98	9.187,55	9.343,74	9.502,59	9.664,13	9.828,42	9.995,50	7.200,51
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΕ (Other Expences)	14,76	45,82	45,44	90,34	91,88	93,44	95,03	96,64	98,28	99,96	72,01
NOI (Net Operating Income)	1.460,80	4.535,77	4.498,92	8.943,64	9.095,68	9.250,30	9.407,56	9.567,49	9.730,14	9.895,55	7.128,51
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ	0,974	0,900	0,835	0,771	0,713	0,659	0,609	0,563	0,520	0,481	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.422,92	4.083,33	3.755,53	6.900,00	6.485,49	6.095,88	5.729,68	5.385,48	5.061,95	4.757,86	3.241,35

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 52.919,48 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 30/04/2024	01/05/2024- 30/04/2025	01/05/2025- 15/04/2026 (λήξη μίσθωσης)	16/04/2026- 15/04/2027	16/04/2027- 15/04/2028	16/04/2028- 15/04/2029	16/04/2029- 15/04/2030	16/04/2030- 15/04/2031	16/04/2031- 15/04/2032	16/04/2032- 15/04/2033	16/04/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	2.862,83	8.734,48	8.512,84	9.033,98	9.187,55	9.343,74	9.502,59	9.664,13	9.828,42	9.995,50	7.200,51	10.338,24
NOI (Net Operating Income)	2.862,83	8.734,48	8.512,84	9.033,98	9.187,55	9.343,74	9.502,59	9.664,13	9.828,42	9.995,50	7.200,51	10.338,24

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 153.159

Έξοδα Πώλησης: 1,50%

ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 150.862

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 68.597,20 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 121.516,68 (A)+(B)

Initial yield (1st year net rent / market value): 3,64%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	Δ		
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟ-ΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	111,48	1.216,97	10,92	17,47	1.947,11	-37,5%
ΣΥΝΟΛΟ:			111,48	1.216,97			1.947,11	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου εναικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφωγραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον εφαρμόστηκε απομείωση 10% λόγω χωροθέτησης στο Κτίριο Β (δίκως προβαθιά στην Εθν. Αντιστάσεως). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφωγραφείου Α ορόφου κτιρίου Α.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 16/04 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
16/04/2014	15/04/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%).

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

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

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

D, συντελεστής αναζωογόνησης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/04/2024	16/04/2024-15/04/2025	16/04/2025-15/04/2026 (λήξη μίσθωσης)	16/04/2026-15/04/2027	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	4.259,40	15.114,77	15.643,78	24.577,39	24.995,20	25.420,12	25.852,26	26.291,75	26.738,71	27.193,27	19.589,35
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	42,59	151,15	156,44	245,77	249,95	254,20	258,52	262,92	267,39	271,93	195,89

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	4.216,80	14.963,62	15.487,35	24.331,61	24.745,25	25.165,92	25.593,74	26.028,83	26.471,32	26.921,34	19.393,46
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,977	0,903	0,835	0,771	0,713	0,659	0,609	0,563	0,520	0,481	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	4.120,98	13.515,32	12.928,24	18.771,81	17.644,11	16.584,16	15.587,89	14.651,46	13.771,29	12.943,99	8.818,25

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 149.337,52 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-15/04/2024	16/04/2024-15/04/2025	16/04/2025-15/04/2026 (Αήξη μίσθωσης)	16/04/2026-15/04/2027	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	6.814,90	23.762,59	24.166,56	24.577,39	24.995,20	25.420,12	25.852,26	26.291,75	26.738,71	27.193,27	19.589,35	28.125,70
NOI (Net Operating Income)	6.814,90	23.762,59	24.166,56	24.577,39	24.995,20	25.420,12	25.852,26	26.291,75	26.738,71	27.193,27	19.589,35	28.125,70

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 416.677
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 410.427

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 186.622,14 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 335.959,66 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,3%
3.013,63 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέση στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / θ.σ. / μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΥΠΟΓΕΙΟ	2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	24,00	144,41	72,21	102,24	204,49	-29,4%	
ΣΥΝΟΛΟ:			24,00	144,41			204,49		

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ/μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 16/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ΑΡΥ)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
16/03/2018	15/04/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/03/2024	16/03/2024-15/03/2025	16/03/2025-15/03/2026	16/03/2026-15/04/2026 (λήξη μίσθωσης)	16/04/2026-15/04/2027	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	361,03	1.793,57	1.856,35	160,11	2.625,02	2.669,64	2.715,02	2.761,18	2.808,12	2.855,86	2.904,41	2.092,26
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	3,61	17,94	18,56	1,60	26,25	26,70	27,15	27,61	28,08	28,56	29,04	20,92
NOI (Net Operating Income)	357,41	1.775,64	1.837,78	158,51	2.598,77	2.642,94	2.687,87	2.733,57	2.780,04	2.827,30	2.875,36	2.071,34

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΟΛΗΣΗΣ	0,984	0,909	0,840	0,835	0,771	0,713	0,659	0,609	0,563	0,520	0,481	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	351,59	1.614,34	1.544,22	132,32	2.004,94	1.884,50	1.771,29	1.664,88	1.564,87	1.470,86	1.382,50	941,84

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 16.328,16 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-15/03/2024	16/03/2024-15/03/2025	16/03/2025-15/03/2026	16/03/2026-15/04/2026 (λήξη μίσθωσης)	16/04/2026-15/04/2027	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	511,22	2.495,57	2.537,99	215,09	2.625,02	2.669,64	2.715,02	2.761,18	2.808,12	2.855,86	2.904,41	2.092,26	3.004,00
NOI (Net Operating Income)	511,22	2.495,57	2.537,99	215,09	2.625,02	2.669,64	2.715,02	2.761,18	2.808,12	2.855,86	2.904,41	2.092,26	3.004,00

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 44.503,65
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 43.836,10

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 19.932,39 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 36.260,54 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,78%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέση στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / θ.σ. / μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	12,00	124,80	124,80	102,24	102,24	22,1%	
ΣΥΝΟΛΟ:			12,00	124,80		102,24			

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ/μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 04/05 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
04/05/2022	03/05/2025	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-03/05/2024	04/05/2024-03/05/2025 (λήξη μίσθωσης)	04/05/2025-03/05/2026	04/05/2026-03/05/2027	04/05/2027-03/05/2028	04/05/2028-03/05/2029	04/05/2029-03/05/2030	04/05/2030-03/05/2031	04/05/2031-03/05/2032	04/05/2032-03/05/2033	04/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	511,68	1.550,02	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	956,03
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	5,12	15,50	12,69	12,91	13,13	13,35	13,58	13,81	14,04	14,28	9,56
NOI (Net Operating Income)	506,56	1.534,52	1.256,31	1.277,66	1.299,38	1.321,47	1.343,94	1.366,78	1.390,02	1.413,65	946,47
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,973	0,900	0,831	0,768	0,710	0,656	0,607	0,561	0,518	0,479	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	493,10	1.380,54	1.044,59	981,84	922,86	867,42	815,31	766,33	720,29	677,02	430,36

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 9.099,66 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-03/05/2024	04/05/2024-03/05/2025 (ρήξη μίσθωσης)	04/05/2025-03/05/2026	04/05/2026-03/05/2027	04/05/2027-03/05/2028	04/05/2028-03/05/2029	04/05/2029-03/05/2030	04/05/2030-03/05/2031	04/05/2031-03/05/2032	04/05/2032-03/05/2033	04/05/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	419,20	1.247,78	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	956,03	1.476,89
NOI (Net Operating Income)	419,20	1.247,78	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	956,03	1.476,89

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.879,87
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.551,67

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 9.799,60 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 18.899,26 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 7,92%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέση στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro / θ.σ. / μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΗ ΑΕΠΕΥ	12,00	100,00	100,00	102,24	102,24	-2,2%	
ΣΥΝΟΛΟ:			12,00	100,00		102,24			

- Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.
- Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
- Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/θ.σ/μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣΓΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/03 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2023	10/11/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-10/11/2024 (λήξη μίσθωσης)	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	200,00	862,16	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.452,20	205,53
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	2,00	8,62	12,69	12,91	13,13	13,35	13,58	13,81	14,04	14,28	14,52	2,06

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

NOI (Net Operating Income)	198,00	853,53	1.256,31	1.277,66	1.299,38	1.321,47	1.343,94	1.366,78	1.390,02	1.413,65	1.437,68	203,48
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ	0,987	0,934	0,864	0,798	0,738	0,682	0,630	0,582	0,538	0,497	0,460	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	195,42	797,55	1.084,94	1.019,76	958,50	900,92	846,80	795,93	748,11	703,17	660,93	92,52

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 8.804,52 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-10/11/2024 (<i>ρήξη μίσθωσης</i>)	11/11/2024-10/11/2025	11/11/2025-10/11/2026	11/11/2026-10/11/2027	11/11/2027-10/11/2028	11/11/2028-10/11/2029	11/11/2029-10/11/2030	11/11/2030-10/11/2031	11/11/2031-10/11/2032	11/11/2032-10/11/2033	11/11/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	204,49	866,17	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.452,20	205,53	1.502,00
NOI (Net Operating Income)	204,49	866,17	1.269,00	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	1.452,20	205,53	1.502,00

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 22.251,83
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.918,05

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 9.966,19 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 18.770,72 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,39%

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ**Μισθωτής: ASSET WISE**

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία, θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ / μήνα, συμμ/μένων των parking)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ / μήνα, euro / θ.σ/ μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	312,28	3.400,44	10,89	16,82	5.251,25	-35,2%
ΣΥΝΟΛΟ:			312,28	3.400,44			5.251,25	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφογραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+ 1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον εφαρμόστηκε απομείωση 10% λόγω χωροθέτησης στο Κτίριο Β (δίχως προβολή στην Εθν. Αντιστάσεως). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφογραφείου Α ορόφου κτιρίου Α.

ΠΑΡΑΔΟΧΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 02/05 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
02/05/2014	01/05/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),

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

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

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

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΣΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-01/05/2024	02/05/2024-01/05/2025	02/05/2025-01/05/2026 (ρήξη μίσθωσης)	02/05/2026-01/05/2027	02/05/2027-01/05/2028	02/05/2028-01/05/2029	02/05/2029-01/05/2030	02/05/2030-01/05/2031	02/05/2031-01/05/2032	02/05/2032-01/05/2033	02/05/2033 - 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	13.704	42.233,46	43.711,64	66.283,66	67.410,48	68.556,46	69.721,92	70.907,19	72.112,61	73.338,53	49.537,06
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΕ (Other Expences)	137,04	422,33	437,12	662,84	674,10	685,56	697,22	709,07	721,13	733,39	495,37	1.0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα
ΝΟΙ (Net Operating Income)	13.566,74	41.811,13	43.274,52	65.620,82	66.736,37	67.870,89	69.024,70	70.198,12	71.391,49	72.605,14	49.041,69	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΙΟΦΛ ΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΙΟΦΛ ΗΣΗΣ	0,974	0,900	0,832	0,769	0,711	0,657	0,607	0,561	0,518	0,479	0,455	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΝΟΙ	13.212,37	37.633,10	35.998,39	50.450,47	47.419,71	44.571,02	41.893,47	39.376,76	37.011,24	34.787,83	22.299,38	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΝΟΙ (euro): 404.653,75 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 01/05/2024	02/05/2024- 01/05/2025	02/05/2025- 01/05/2026 (ρήξη μίσθωσης)	02/05/2026- 01/05/2027	02/05/2027- 01/05/2028	02/05/2028- 01/05/2029	02/05/2029- 01/05/2030	02/05/2030- 01/05/2031	02/05/2031- 01/05/2032	02/05/2032- 01/05/2033	02/05/2033 - 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	21.162,52	64.086,20	65.175,67	66.283,66	67.410,48	68.556,46	69.721,92	70.907,19	72.112,61	73.338,53	49.537,06	75.853,23
ΝΟΙ (Net Operating Income)	21.162,52	64.086,20	65.175,67	66.283,66	67.410,48	68.556,46	69.721,92	70.907,19	72.112,61	73.338,53	49.537,06	75.853,23

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.123.752
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.106.895

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 503.308,11 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 907.961,86 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4.5%
2.907,52 euro/τημ

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ASSET WISE

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	96,94	1.055,68	10,89	17,51	1.697,72	-37,8%
ΣΥΝΟΛΟ:			96,94	1.055,68			1.697,72	

- Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.
- Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίστηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
- Το αγοραίο ενόικιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφογραφείου Α ορόφου επιφάνεια 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Επιπλέον εφαρμόστηκε απομείωση 10% λόγω χωροθέτησης στο Κτίριο Β (δίχως προβαλή στην Εθν. Αντιστάσεως). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφογραφείου Α ορόφου κτιρίου Α.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 02/05 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
02/05/2018	01/05/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-01/05/2024	02/05/2024-01/05/2025	02/05/2025-01/05/2026 (λήξη μίσθωσης)	02/05/2026-01/05/2027	02/05/2027-01/05/2028	02/05/2028-01/05/2029	02/05/2029-01/05/2030	02/05/2030-01/05/2031	02/05/2031-01/05/2032	02/05/2032-01/05/2033	02/05/2033 - 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	4.254,40	13.111,59	13.570,49	21.429,44	21.793,74	22.164,24	22.541,03	22.924,23	23.313,94	23.710,28	16.015,28
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΟΙ (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expences)	42,54	131,12	135,70	214,29	217,94	221,64	225,41	229,24	233,14	237,10	160,15
NOI (Net Operating Income)	4.211,86	12.980,47	13.434,79	21.215,15	21.575,81	21.942,60	22.315,62	22.694,99	23.080,80	23.473,17	15.855,13
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΟΦΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΟΦΛΗ ΣΗΣ	0,974	0,900	0,832	0,769	0,711	0,657	0,607	0,561	0,518	0,479	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	4.101,84	11.683,38	11.175,88	16.310,59	15.330,75	14.409,77	13.544,12	12.730,47	11.965,70	11.246,87	7.209,37

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 129.708,74 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 01/05/2024	02/05/2024- 01/05/2025	02/05/2025- 01/05/2026 (λήξη μίσθωσης)	02/05/2026- 01/05/2027	02/05/2027- 01/05/2028	02/05/2028- 01/05/2029	02/05/2029- 01/05/2030	02/05/2030- 01/05/2031	02/05/2031- 01/05/2032	02/05/2032- 01/05/2033	02/05/2033 - 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	6.841,82	20.719,01	21.071,23	21.429,44	21.793,74	22.164,24	22.541,03	22.924,23	23.313,94	23.710,28	16.015,28	24.523,28
NOI (Net Operating Income)	6.841,82	20.719,01	21.071,23	21.429,44	21.793,74	22.164,24	22.541,03	22.924,23	23.313,94	23.710,28	16.015,28	24.523,28

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 363.308
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 357.858

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 162.719,04 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 292.427,78 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,3%
3.016,59 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ASSET WISE

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1		2		3		Δ ΚΑΤΑΒΑΛ-ΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θέση/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)		
ΥΠΟΓΕΙΟ	1 ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	12,00	72,59	72,59	102,24	102,24	-29,0%	
ΣΥΝΟΛΟ:			12,00	72,59		102,24			

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/θ.σ/μήνα) για την υπόγεια θέση στάθμευσης έχει προκύψει από την αντίστοιχη έρευνα αγοράς και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛ- ΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/07 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ- ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/09/2019	01/05/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024- 30/06/2024	01/07/2024- 30/06/2025	01/07/2025- 01/05/2026 (ρήξη μίσθωσης)	02/05/2026- 01/05/2027	02/05/2027- 01/05/2028	02/05/2028- 01/05/2029	02/05/2029- 01/05/2030	02/05/2030- 01/05/2031	02/05/2031- 01/05/2032	02/05/2032- 01/05/2033	02/05/2033- 31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	435,54	901,57	779,94	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	964,51
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expences)	4,36	9,02	7,80	12,91	13,13	13,35	13,58	13,81	14,04	14,28	9,65	1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα
NOI (Net Operating Income)	431,18	892,55	772,14	1.277,66	1.299,38	1.321,47	1.343,94	1.366,78	1.390,02	1.413,65	954,86	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗ ΣΗΣ	0,961	0,889	0,832	0,769	0,711	0,657	0,607	0,561	0,518	0,479	0,455	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	414,52	793,04	642,31	982,29	923,28	867,81	815,68	766,68	720,62	677,33	434,18	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 8.037,75 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 30/06/2024	01/07/2024- 30/06/2025	01/07/2025- 01/05/2026 (λήξη μισθώσεως)	02/05/2026- 01/05/2027	02/05/2027- 01/05/2028	02/05/2028- 01/05/2029	02/05/2029- 01/05/2030	02/05/2030- 01/05/2031	02/05/2031- 01/05/2032	02/05/2032- 01/05/2033	02/05/2033- 31/12/2033	01/01/2034- 31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	613,46	1.247,78	1.060,67	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	964,51	1.476,89
NOI (Net Operating Income)	613,46	1.247,78	1.060,67	1.290,57	1.312,51	1.334,82	1.357,51	1.380,59	1.404,06	1.427,93	964,51	1.476,89

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.880
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 21.552

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 9.799,60 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 17.837,35 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 4,9%
17.837,35 euro/θέση

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ASSET WISE

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1	2	3	Δ		
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θέση/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/θ.σ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ASSET WISE CAPITAL MANAGEMENT	36,00	308,14	102,71	102,24	306,73	0,5%
ΣΥΝΟΛΟ:			36,00	308,14			306,73	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφορόρηση.
2. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα προκύπτει από δική σας ενημέρωση. Δεν μας προσκομίσθηκε το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/θ.σ/μήνα) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει από την αντίστοιχη έρευνα αγοράς και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΙ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/07 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/07/2014	01/05/2026	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΙ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-30/06/2024	01/07/2024-30/06/2025	01/07/2025-01/05/2026 (λήξη μίσθωσης)	02/05/2026-01/05/2027	02/05/2027-01/05/2028	02/05/2028-01/05/2029	02/05/2029-01/05/2030	02/05/2030-01/05/2031	02/05/2031-01/05/2032	02/05/2032-01/05/2033	02/05/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	1.848,84	3.827,10	3.310,78	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	2.893,52
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΕ (Other Expences)	18,49	38,27	33,11	38,72	39,38	40,04	40,73	41,42	42,12	42,84	28,94
NOI (Net Operating Income)	1.830,35	3.788,83	3.277,67	3.832,99	3.898,15	3.964,42	4.031,81	4.100,35	4.170,06	4.240,95	2.864,58
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΟΦΛΗ ΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΟΦΛΗ ΣΗΣ	0,961	0,889	0,832	0,769	0,711	0,657	0,607	0,561	0,518	0,479	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	1.759,63	3.366,39	2.726,56	2.946,87	2.769,84	2.603,44	2.447,05	2.300,04	2.161,87	2.032,00	1.302,53

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 26.416,22 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 30/06/2024	01/07/2024- 30/06/2025	01/07/2025- 01/05/2026 (Αήξη μισθώσεως)	02/05/2026- 01/05/2027	02/05/2027- 01/05/2028	02/05/2028- 01/05/2029	02/05/2029- 01/05/2030	02/05/2030- 01/05/2031	02/05/2031- 01/05/2032	02/05/2032- 01/05/2033	02/05/2033- 31/12/2033	01/01/2034- 31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	1.840,39	3.743,35	3.182,01	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	2.893,52	4.430,67
NOI (Net Operating Income)	1.840,39	3.743,35	3.182,01	3.871,70	3.937,52	4.004,46	4.072,54	4.141,77	4.212,18	4.283,79	2.893,52	4.430,67

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 65.640
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 64.655

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 29.398,80 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 55.815,02 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,6%
18.605,01 euro/θέση

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: EPSON ITALIA

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία, αποθήκη)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)		
			ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα)				ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα)	
Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	EPSON Italia	205,43	4.835,30	18,37	19,35	5.792,29	-16,5%		
ΙΣΟΓΕΙΟ			57,80	συμπ/νται στη μίσωση του Β ορόφου		20,58				
ΥΠΟΓΕΙΟ	3 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		36,00			102,24				
	ΑΠΟΘΗΚΗ		80,00			4,00				
ΣΥΝΟΛΟ:			379,23	4.835,30		5.792,29				

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφορία.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδας του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφογραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο) και επιφάνεια (1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφογραφείου Α ορόφου κτιρίου Α. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/β.α/μήνα) για τις θέσεις στάθμευσης προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις θέσεων στάθμευσης και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για την υπόγεια αποθήκη προκύπτει κατ' αποκοπή.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 01/04 (ΔΤΚ+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/04/2012	31/03/2024	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-31/03/2024 (λήξη μίσθωσης)	01/04/2024-31/03/2025	01/04/2025-31/03/2026	01/04/2026-31/03/2027	01/04/2027-31/03/2028	01/04/2028-31/03/2029	01/04/2029-31/03/2030	01/04/2030-31/03/2031	01/04/2031-31/03/2032	01/04/2032-31/03/2033	01/04/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	14.506	70.689,07	71.890,79	73.112,93	74.355,85	75.619,90	76.905,44	78.212,83	79.542,45	80.894,67	61.702,41
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OE (Other Expenses)	145,06	706,89	718,91	731,13	743,56	756,20	769,05	782,13	795,42	808,95	617,02	1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα
NOI (Net Operating Income)	14.360,84	69.982,18	71.171,88	72.381,80	73.612,29	74.863,70	76.136,38	77.430,70	78.747,02	80.085,72	61.085,39	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΩΦΛΗΣΗΣ	0,980	0,906	0,838	0,774	0,715	0,661	0,611	0,565	0,522	0,482	0,455	
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	14.080,66	63.416,67	59.606,98	56.026,15	52.660,44	49.496,92	46.523,44	43.728,60	41.101,65	38.632,51	27.775,68	

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 493.049,70 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-31/03/2024 (Αθήνα μισθώσεως)	01/04/2024-31/03/2025	01/04/2025-31/03/2026	01/04/2026-31/03/2027	01/04/2027-31/03/2028	01/04/2028-31/03/2029	01/04/2029-31/03/2030	01/04/2030-31/03/2031	01/04/2031-31/03/2032	01/04/2032-31/03/2033	01/04/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	17.376,86	70.689,07	71.890,79	73.112,93	74.355,85	75.619,90	76.905,44	78.212,83	79.542,45	80.894,67	61.702,41	83.668,47
NOI (Net Operating Income)	17.376,86	70.689,07	71.890,79	73.112,93	74.355,85	75.619,90	76.905,44	78.212,83	79.542,45	80.894,67	61.702,41	83.668,47

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.239.532,84
Έξοδα Πώλησης: 1.50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 1.220.939,85

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 555.164,47 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 1.048.214,16 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

5,54%
2.764,06 euro/τη συνάθου

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: ΒΟΥΤΙΚΕ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΙΚΕ

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	1	2	3	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
				ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ /μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ /μήνα)		
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΒΟΥΤΙΚΕ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΧΑΛΑΔΡΙ ΙΚΕ	225,72	4.208,35	9,23	13,20	4.499,06	-6,5%
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ		230,00	συμπ/ται στη μίσθωση του ισόγειου		6,60		
ΣΥΝΟΛΟ:			455,72	4.208,35			4.499,06	

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ ανηγμένης/μήνα) προκύπτει με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για μισθώσεις καταστημάτων και την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Για την υπόγεια στάθμη καταστήματος εφαρμόστηκε απομείωση 50%.

ΠΑΡΑΔΟΣΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ: 01/03/2024 4,750/ΜΗΝΑ @ ΚΑΘΕ 01/03 ΒΑΣΕΙ ΔΤΚ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
01/03/2018	29/02/2036	1,70%	2,50%	100,00%	92%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,00%),

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

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

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

D: συντελεστής αναξίωσης (0,5%).

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-29/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	01/03/2025-28/02/2026	01/03/2026-28/02/2027	01/03/2027-29/02/2028	01/03/2028-28/02/2029	01/03/2029-28/02/2030	01/03/2030-28/02/2031	01/03/2031-29/02/2032	01/03/2032-28/02/2033	01/03/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	8.416,70	57.000,00	58.425,00	59.885,63	61.382,77	62.917,33	64.490,27	66.102,52	67.755,09	69.448,97	59.320,99
VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ΟΕ (Other Expences)	84,17	570,00	584,25	598,86	613,83	629,17	644,90	661,03	677,55	694,49	593,21
NOI (Net Operating Income)	8.332,53	56.430,00	57.840,75	59.286,77	60.768,94	62.288,16	63.845,37	65.441,50	67.077,54	68.754,48	58.727,78
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣ ΗΣ	0,987	0,912	0,843	0,779	0,720	0,666	0,615	0,568	0,525	0,486	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	8.223,80	51.472,85	48.761,25	46.192,50	43.759,07	41.453,83	39.270,03	37.201,28	35.241,51	33.384,98	26.703,67

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 411.664,77 (A)**ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ**

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024- 29/02/2024	01/03/2024- 28/02/2025	01/03/2025- 28/02/2026	01/03/2026- 28/02/2027	01/03/2027- 29/02/2028	01/03/2028- 28/02/2029	01/03/2029- 28/02/2030	01/03/2030- 28/02/2031	01/03/2031- 29/02/2032	01/03/2032- 28/02/2033	01/03/2033- 31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	8.998,12	54.906,52	55.839,93	56.789,21	57.754,63	58.736,45	59.734,97	60.750,47	61.783,23	62.833,54	53.251,43	64.988,04
NOI (Net Operating Income)	8.998,12	54.906,52	55.839,93	56.789,21	57.754,63	58.736,45	59.734,97	60.750,47	61.783,23	62.833,54	53.251,43	64.988,04

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 962.786
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 948.344

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 431.214,44 (B)**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 842.879,21 (A)+(B)**

Net Initial yield (1st year net rent / market value):

6,0%

1.849,56 euro/τη

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

8. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Μισθωτής: THE NEWTONS LABORATORY

Είδος: Εκμισθωμένοι χώροι (γραφεία, θέσεις στάθμευσης)

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

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ (τμ)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ - (euro / μήνα)	ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ/μήνα, euro/θ.α/μήνα)	ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (euro/μήνα)	Δ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟ (%)
ΥΠΟΓΕΙΟ	9 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	THE NEWTONS LABORATORY	108,00	25.000,00	17,43	102,24	26.761,08	-6,6%
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ		215,76			17,98		
Γ ΟΡΟΦΟΣ			218,62			17,98		
Δ ΟΡΟΦΟΣ			519,20			16,63		
ΙΣΟΓΕΙΟ			15 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ Θ.Σ.			480,46		
			180,00			81,80		
ΣΥΝΟΛΟ:			1.542,04	25.000,00		26.761,08		

1. Οι επιφάνειες προκύπτουν από δική σας πληροφόρηση.

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

3. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδας (euro/τμ/μήνα) για τους γραφειακούς χώρους προκύπτει με βάση την εκτίμηση του αγοραίου ενοικίου μονάδος του εκμισθωμένου (CROWN HELLAS) οροφογραφείου Α ορόφου επιφάνειας 505,30τμ, με εφαρμογή συντελεστών αναγωγής για επίπεδο [+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο, +5% για ισόγειο] και επιφάνεια [1% ανά 50τμ θεωρώντας πιο εμπορεύσιμη την μικρότερη επιφάνεια]. Επιπλέον εφαρμόστηκε απομείωση 10% λόγω χωροθέτησης στο Κτίριο Β (δίχως προβολή στην Εβν. Αντιστάσεως). Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης οροφογραφείου Α ορόφου κτιρίου Α. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/θ.α/μήνα) για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει από την αντίστοιχη έρευνα αγοράς και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα. Το αγοραίο ενοίκιο μονάδος (euro/θ.α/μήνα) για τις υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχει προκύψει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,8 επί του αγοραίου ενοικίου μονάδας των υπογείων θέσεων στάθμευσης.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΑΡΧΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ ΒΑΣΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΚΑΘΕ 16/04 (ΔTK+1%)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ μέχρι το τέλος της μίσθωσης	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ αμέσως μετά το τέλος της μίσθωσης	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ (ARY)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ (exit yield)	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟ-ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (Discount Rate)
16/04/2014	15/04/2027	1,70%	3,50%	100,00%	100%	7,00%	6,75%	8,20%

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

ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΕΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	01/01/2024-15/04/2024	16/04/2024-15/04/2025	16/04/2025-15/04/2026	16/04/2026-15/04/2027 (λήξη μίσθωσης)	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033
GPI (Gross Potential Income)	87.500	342.000,00	353.970,00	366.358,95	343.533,13	349.373,20	355.312,54	361.352,85	367.495,85	373.743,28	269.235,32

VL (Vacancy Loss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OI (Other Income)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OE (Other Expenses)	875,00	3.420,00	3.539,70	3.663,59	3.435,33	3.493,73	3.553,13	3.613,53	3.674,96	3.737,43	2.692,35
NOI (Net Operating Income)	86.625,00	338.580,00	350.430,30	362.695,36	340.097,80	345.879,46	351.759,42	357.739,33	363.820,89	370.005,85	266.542,96
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ (DISCOUNT RATE)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΞΕΦΛΗΣΗΣ	0,977	0,903	0,835	0,771	0,713	0,659	0,609	0,563	0,520	0,481	0,455
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ NOI	84.656,50	305.809,58	292.525,80	279.819,04	242.500,05	227.932,12	214.239,34	201.369,14	189.272,10	177.901,78	121.197,77

1,0% έκτακτα λειτουργικά έξοδα

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ NOI (euro): 2.337.223,21 (A)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (έτη)	01/01/2024-15/04/2024	16/04/2024-15/04/2025	16/04/2025-15/04/2026	16/04/2026-15/04/2027 (ρήξη μισθώσεως)	16/04/2027-15/04/2028	16/04/2028-15/04/2029	16/04/2029-15/04/2030	16/04/2030-15/04/2031	16/04/2031-15/04/2032	16/04/2032-15/04/2033	16/04/2033-31/12/2033	01/01/2034-31/12/2034
GPI (Gross Potential Income)	93.663,77	326.592,17	332.144,24	337.790,69	343.533,13	349.373,20	355.312,54	361.352,85	367.495,85	373.743,28	269.235,32	386.558,57
NOI (Net Operating Income)	93.663,77	326.592,17	332.144,24	337.790,69	343.533,13	349.373,20	355.312,54	361.352,85	367.495,85	373.743,28	269.235,32	386.558,57

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 5.726.793,57
Έξοδα Πώλησης: 1,50%
ΤΕΛΙΚΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 5.640.891,66

ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ: 2.564.927,84 (B)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro) 4.902.151,05 (A)+(B)

Net Initial yield (1st year net rent / market value): 6,12%

3.418,42 euro/τη
γραφείων

Σημειώσεις

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στα εκμισθωμένα τμήματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 225,72τμ ΚΤΙΡΙΟΥ Α, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2002 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 57, ΧΑΛΑΝΔΡΙ										
							ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ / ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΣΗΜΕΙΟΥ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ. αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 520τμ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, 2 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ-ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΣΑΝΣΕΡ, ΠΡΑΣΙΑ 11μ.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 172 ΙΣΟΓΕΙΟ: 200 ΠΑΤΑΡΙ: 40 Α ΟΡΟΦΟΣ: 108	338	6.500	12/10/2023	19,23	-20%	5%	5%	0%	2,25%	0%	0%	17,34	15%	2,60
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΛΕΣΒΟΥ & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 250τμ, ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΕ WC, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΝΟΙΚΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 200 ΠΑΤΑΡΙ: 50	235	4.500	11/9/2023	19,15	-20%	5%	5%	0%	0,19%	-10%	0%	15,23	30%	4,57
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ 21, 30μ ΑΠΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 160τμ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΠΡΟΣΩΨΕΩΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 160	160	2.000	13/10/2023	12,50	-15%	5%	5%	5%	-1,31%	0%	0%	12,14	30%	3,64
7	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 94τμ, ΔΥΟ ΧΩΡΟΙ, WC, ΑΝΟΙΚΤΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1965, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2017.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 86 ΑΠΟΘΗΚΗ: 8	90	1.000	30/11/2023	11,11	-15%	5%	5%	5%	-2,71%	-10%	0%	9,57	25%	2,39

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως/μήνα): 13,20

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ευρο/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρο/τμ ανηγμένων/ μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΟΡΙΟ ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 236 (350μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 114τμ. ΠΡΟΒΟΛΗΣ, 14μ ΠΡΟΣΩΠΗ, ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΕΙΣΟΔΟΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΠΟΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.	Α ΟΡΟΦΟΣ: 114	79,8	2.100	26,32	15/9/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6979988153	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 461τμ. ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΒΙΤΡΙΝΑ 9μ, ΑΝΟΙΚΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 188 ΠΑΤΑΡΙ: 85 Α ΟΡΟΦΟΣ: 188	360,3	8.500	23,59	27/11/2023	GRAND ESTATE 2109229965	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 520τμ. ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, 2 WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ-ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΡΑΣΙΑ 11μ.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 172 ΙΣΟΓΕΙΟ: 200 ΠΑΤΑΡΙ: 40 Α ΟΡΟΦΟΣ: 108	338	6.500	19,23	12/10/2023	ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣ ΙΤΙΚΗ 2102531131	
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΛΕΣΒΟΥ & ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 250τμ. ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΕ WC, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΝΟΙΚΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2005.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 200 ΠΑΤΑΡΙ: 50	235	4.500	19,15	11/9/2023	ONE REAL ESTATE 2105024024	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 53τμ. ΦΩΤΕΙΝΟ, ΨΗΛΟΤΑΒΑΝΟ, ΜΕ ΚΑΛΗ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, WC, ΠΡΑΣΙΑ 15τμ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980	ΙΣΟΓΕΙΟ: 53	53	900	16,98	29/11/2023	ΕΛΛΙΚΑ 2111985811	
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ 21, 30μ ΑΠΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 160τμ. ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 160	160	2.000	12,50	13/10/2023	OLYMPIC REALTY 2103250700	
7	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 94τμ. ΔΥΟ ΧΩΡΟΙ, WC, ΑΝΟΙΚΤΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1965, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2017.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 86 ΑΠΟΘΗΚΗ: 8	90	1.000	11,11	30/11/2023	GEOACT REALTY 2169003140	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ:

160

19,15

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης:

16,28

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

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

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 32 (400μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 114τμ, ΙΣΟΓΕΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1986	ΙΣΟΓΕΙΟ: 114	114	560.000	17/11/2023
4	ΑΝΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ 45	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 174τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, PARKING ΠΡΑΣΙΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2023	ΙΣΟΓΕΙΟ: 143 ΠΑΤΑΡΙ: 31	165	750.000	28/11/2023
6	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΩΝ ΣΑΧΤΟΥΡΗ & ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 164τμ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, WC, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1983, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	ΥΠΟΓΕΙΟ: 68 ΙΣΟΓΕΙΟ: 68 ΠΑΤΑΡΙ: 28	101	340.000	16/05/2023
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 28 (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 520τμ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ,	ΙΣΟΓΕΙΟ: 330 ΠΑΤΑΡΙ: 190	463	1.200.000	30/11/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 225,72τμ ΚΤΙΡΙΟΥ Α, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2002 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 57, ΧΑΛΑΝΔΡΙ										
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ										
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ / ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΣΗΜΕΙΟΥ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ. αποθήκες)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
4.912,28	-20%	0%	5%	10%	-2,23%	0%	0%	4.437,53	10%	443,75
4.553,73	-20%	-5%	0%	-5%	-1,22%	-10%	0%	2.922,90	10%	292,29
3.359,68	-20%	5%	5%	0%	-2,49%	0%	0%	2.889,44	40%	1.155,78
2.591,79	-20%	0%	-5%	5%	4,75%	0%	0%	2.166,40	40%	866,56

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένως): 2.758,38

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ αννυυένσι)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ☼ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 197τμ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995. ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 50 ΙΣΟΓΕΙΟ: 147	157	900.000	5.732	28/11/2023	GREEK HOME 2110168800	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ 50 (800μ ΒΟΡΕΙΟ-ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 250τμ. ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΠΡΑΣΙΑ, ΕΠΙΠΛΕΘΝ 9 ΥΠΟΓΕΙΣ Θ.Σ., ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, WC, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2002, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 250	250	1.300.000	5.200	27/07/2023	PLASIS 2103224225	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 32 (400μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 114τμ. ΙΣΟΓΕΙΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1986	ΙΣΟΓΕΙΟ: 114	114	560.000	4.912	17/11/2023	NOVA REAL ESTATE 2103250238	
4	ΑΝΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ 45	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 174τμ. ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, PARKING ΠΡΑΣΙΑΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2023	ΙΣΟΓΕΙΟ: 143 ΠΑΤΑΡΙ: 31	165	750.000	4.554	28/11/2023	REALTEG REAL ESTATE 2111995641	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ 500μ ΑΠΟ ΣΤΑΘΜΟ ΜΕΤΡΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 307τμ. ΒΙΤΡΙΝΑ 22μ, 2 WC, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, 6 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010-2016	ΥΠΟΓΕΙΟ: 136 ΙΣΟΓΕΙΟ: 136 ΠΑΤΑΡΙ: 35	188	850.000	4.529	28/11/2023	GREEK HOME 2110168800	
6	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΩΝ ΣΑΧΤΟΥΡΗ ☼ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 164τμ. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, WC, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1983, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	ΥΠΟΓΕΙΟ: 68 ΙΣΟΓΕΙΟ: 68 ΠΑΤΑΡΙ: 28	101	340.000	3.360	16/05/2023	NOVA REAL ESTATE 2103250238	
7	ΑΝΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ 72	ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 300τμ. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2007.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 110 ΙΣΟΓΕΙΟ: 110 ΠΑΤΑΡΙ: 80	188	550.000	2.926	29/08/2023	BUY 2 GREECE 2111995624	
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 28 (150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ)	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 520τμ. ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2022	ΙΣΟΓΕΙΟ: 330 ΠΑΤΑΡΙ: 190	463	1.200.000	2.592	30/11/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΡΕΖΑΙΚΟΥ 6945587646	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 176 4.541,12

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **3.632,89**

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

Θεωρούμε αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου βοηθητικής χρήσης, 50% για την επιφάνεια υπογείου κύριας χρήσης, 70% για την επιφάνεια του παταριού, Α ορόφου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ Α ΟΡΟΦΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ Α, ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (CROWN HELLAS) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 505,30τμ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2002 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 57 ΣΤΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.Σ.											
									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% / όροφος)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ.)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
4	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ ΟΡΙΑ ΜΕ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΤΖΑΒΕΛΛΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 720τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ FANCOIL, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΩΝ Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995.	28	4	ΟΧΙ	720	15.850	29/11/2023	22,01	-10%	10%	0%	5%	4,3%	-4,5%	0%	0%	22,79	20%	4,56
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΥΨΟΣ GOLDEN HALL	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 500τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΦΩΤΕΙΝΟ, VRV ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΜΕΑ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΘΥΡΟΡΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	23 (ΑΝΑΚ.)	1	ΝΑΙ (7)	500	11.000	11/10/2023	22,00	-10%	0%	0%	0%	-0,1%	0,0%	-10%	0%	17,80	40%	7,12
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 282 & ΥΔΡΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΚΤΙΡΙΟΥ IBM	ΓΡΑΦΕΙΟ 467τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, OPEN SPACE, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΨΥΞΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ-ΔΙΚΤΥΑ, ΠΟΛΥ ΦΩΤΕΙΝΟ ΜΕ ΘΕΑ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	43 (ΑΝΑΚ. '23)	3	ΝΑΙ (2)	467	10.000	30/11/2023	21,41	-10%	-10%	0%	5%	-0,8%	-3,0%	-10%	0%	15,78	40%	6,31

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 17,99

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ. ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro /τμ / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 692τμ. ΦΩΤΕΙΝΟ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING 10 ΘΕΣΕΩΝ, ΠΑΡΑΔΙΔΕΤΑΙ ΩΣ HOT SHELL, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β+, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1982, ΥΠΟ ΡΙΖΙΚΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	41 (ΑΝΑΚ. '23)	4	ΝΑΙ (10)	692	19.300	27,89	24/11/2023	K&G REAL ESTATE 2102281144	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΟΜΒΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΜΕ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 456τμ, ΣΕ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, OPEN PLAN, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 2 WC, ΚΟΥζίΝΑ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1996, ΡΙΖΙΚΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ TO 2022	27 (ΑΝΑΚ '22)	1	ΝΑΙ	456	12.500	27,41	16/6/2023	PLASIS REAL ESTATE 2109601609	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΑΝΝΑ, ΕΠΙ ΛΕΩΦΟΡΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΑΙ ΓΩΝΙΑΚΟ ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 920τμ, OPEN SPACE, ΜΠΑΝΙΟ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Β	28 (ΑΝΑΚ. '18)	5	ΝΑΙ (23)	920	23.000	25,00	4/10/2023	D. MOUTAFIS 2110013806	
4	ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ ΟΡΙΑ ΜΕ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΤΖΑΒΕΛΛΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ 720τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ FANCOIL, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΩΝ Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995.	28	4	ΌΧΙ	720	15.850	22,01	29/11/2023	REMAX 2111985773	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΟΠΙΣΘΕΝ Α. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΥΨΟΣ GOLDEN HALL	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 500τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 5 WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΦΩΤΕΙΝΟ, VRV ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΑ ΠΑΡΑΘΥΡΑ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΜΕΑ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΘΥΡΩΡΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2000, ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	23 (ΑΝΑΚ.)	1	ΝΑΙ (7)	500	11.000	22,00	11/10/2023	DOVAS 2106230900	
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 282 @ ΥΔΡΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΚΤΙΡΙΟΥ IBM	ΓΡΑΦΕΙΟ 467τμ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, OPEN SPACE, ΔΑΠΕΔΑ LAMINATE, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΨΥΞΗ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ-ΔΙΚΤΥΑ, ΠΟΛΥ ΦΩΤΕΙΝΟ ΜΕ ΘΕΑ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	43 (ΑΝΑΚ. '23)	3	ΝΑΙ (2)	467	10.000	21,41	30/11/2023	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2109229965	
7	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΠΙ. Α. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 250τμ, 7 ΧΩΡΟΙ, 2 WC, 2 ΜΠΑΝΙΑ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΥΠΟΓΕΙΟ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΙΣΗ.	28	2	ΝΑΙ (2)	250	3.800	15,20	14/11/2023	MOBILIA 2107563200	
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 310τμ, ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	23	3	ΌΧΙ	310	4.400	14,19	27/11/2023	REMAX 2111985773	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 28 483,50 22,01

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **19,81**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ Α ΟΡΟΦΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ Α, ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ (CROWN HELLAS) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 505,30τμ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 2002 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 57 ΣΤΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ. ΑΞΙΟΛΟΓΕΙΤΑΙ ΔΙΧΩΣ Θ.Σ.											
									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ / ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ	ΗΛΙΚΙΑ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ (1,5% / όροφος)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θ.σ.)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ ΚΟΛΛΕΓΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 321τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΕ ΔΙΑΚΡΙΤΟ ΓΥΑΛΙΝΟ ΚΤΙΡΙΟ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, PARKING 64τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	33	2	ΝΑΙ (3)	321	1.200.000	02/10/2023	3.738,32	-10%	-10%	0%	20%	-3,7%	-1,5%	-10%	0%	3.102,49	40%	1241,00
4	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 362 ΥΨΟΣ ΠΕΖΟΓΕΦΥΡΑΣ, 400μ ΑΠΟ ΥΓΕΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ (ΝΥΝ ΙΑΤΡΕΙΟ) 70τμ, 5 ΔΩΜΑΤΙΑ, RECEPTION, WC, ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΜΕΧΡΙ 02/2026, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1981, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	42 (ΑΝΑΚ. 19)	2	ΟΧΙ	70	240.000	29/11/2023	3.428,57	-10%	-10%	0%	-10%	-8,7%	-1,5%	0%	0%	2.247,60	40%	899,04
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 8 ΧΩΡΟΙ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΕΥΛΟ/ΜΑΡΜΑΡΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1992, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2004	31 (ΑΝΑΚ. 04)	2	ΟΧΙ	220	700.000	30/11/2023	3.181,82	-10%	5%	5%	20%	-5,7%	-1,5%	0%	0%	3.518,83	20%	703,77

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

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 2.843,80

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

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

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	Θ.ΣΤ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 170τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ, 8 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980	43	1	ΝΑΙ (8)	170	800.000	4.706	25/11/2023	UNION PROPERTIES 2121211010	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΠΙ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΥΨΟΣ ΚΟΛΛΕΓΙΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 321τμ, ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΕ ΔΙΑΚΡΙΤΟ ΓΥΑΛΙΝΟ ΚΤΙΡΙΟ, ΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, PARKING 64τμ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	33	2	ΝΑΙ (3)	321	1.200.000	3.738	02/10/2023	ROTEX REAL ESTATE 2103000996	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΓΙΑ ANNA ΠΛΗΣΙΟΝ ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ	ΓΡΑΦΕΙΟ 470τμ, ΜΕ PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1980.	43	1	ΝΑΙ	470	1.730.000	3.681	25/11/2023	UNION PROPERTIES 2121211010	
4	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 362 ΥΨΟΣ ΠΙΕΣΟΓΕΦΥΡΑΣ, 400μ ΑΠΟ ΥΓΕΙΑ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ (ΝΥΝ ΙΑΤΡΕΙΟ) 70τμ, 5 ΔΩΜΑΤΙΑ, RECEPTION, WC, ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΜΕΧΡΙ 02/2026, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1981, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2019	42 (ΑΝΑΚ. 19)	2	ΌΧΙ	70	240.000	3.429	29/11/2023	PEMAX 2106896940	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝ. ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 220τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 8 ΧΩΡΟΙ, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ, ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΑΠΕΔΑ ΞΥΛΟ/ΜΑΡΜΑΡΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ PARKING, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1992	31 (ΑΝΑΚ. 04)	2	ΌΧΙ	220	700.000	3.182	30/11/2023	EPSILON TEAM 2107212284	
6	ΝΕΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΜΕΤΑΣΥ ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΗ & ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡΟΥ, ΥΨΟΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΔΑΝΑΙΔΩΝ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 115τμ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΑΝΟΙΚΤΟ PARKING, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΑΠΕΔΑ ΜΑΡΜΑΡΟ, WC, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010.	13	1	ΝΑΙ (1)	115	350.000	3.043	28/11/2023	GREEK HOME 2110168800	
7	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΑΤΗΜΑ ΕΠΙ ΛΕΩΦ. ΗΡΑΚΛΕΙΤΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ 200τμ, 6 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, RECEPTION, MEETING ROOM, 2 WC, ΚΟΥΖΙΝΑ, 1 ΘΕΣΗ PARKING, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2007	16	1	ΝΑΙ (1)	200	600.000	3.000	22/09/2023	DONTAS 2106231555	
8	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 215τμ, ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ ΩΣ ΙΑΤΡΕΙΟ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΜΕΓΑΛΗ ΚΟΥΖΙΝΑ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ, 3 ΜΠΑΛΚΟΝΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1989	34	2	ΝΑΙ (1)	216	550.000	2.546	25/07/2023	ALL ABOUT PROPERTY 2111995682	
9	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ 150τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 6 ΑΙΘΟΥΣΕΣ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΕΠΑΓΓΚΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ, ΔΙΚΤΥΟ INTERNET, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΚΟΥΖΙΝΑ, WC, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1995	28	1	ΌΧΙ	170	420.000	2.471	11/07/2023	ROYAL ESTATES 2106770491	
10	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΣΙΔΕΡΑ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ & ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ 8	ΓΡΑΦΕΙΟ 149τμ, ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, 5 ΧΩΡΟΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, WC, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΚΕΝ/ΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ FAN COIL, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΟ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1990, ΧΡΗΣΗ ΜΙΚΡΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.	33	5	ΌΧΙ	149	350.000	2.349	11/07/2023	ROYAL ESTATES 2106770491	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ: 33 185 3.112,65

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **2.801,38**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

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

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro /θ.σ. / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΔΟΥΡΟΥ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 14τμ	ΥΠΟΓΕΙΟ	150	2/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6972711390	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΟΡΙΑ ΜΕ ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 12τμ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	120	17/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6992224531	
3	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΚΑΙ ΓΙΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΤΖΙΠ	ΥΠΟΓΕΙΟ	105	4/11/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6982505024	
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΚΛΕΙΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 14τμ, ΜΕ ΑΝΕΤΗ ΕΙΣΟΔΟ-ΕΞΟΔΟ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	100	21/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6932401035	
5	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 13τμ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ ΜΕ ΤΗΛΕΚΟΝΤΡΟΛ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΟ	ΥΠΟΓΕΙΟ	95	10/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6974454145	
6	ΧΑΛΑΝΔΡΙ, ΠΟΛΥΔΡΟΣΟ ΕΠΙ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΥ Κ. ΒΑΡΝΑΛΗ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΠΥΛΩΤΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 13τμ, ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ ΜΕ ΤΗΛΕΚΟΝΤΡΟΛ	ΠΥΛΩΤΗ	90	24/10/2023		

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 102,50

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

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: 0,95

Θέση: 1,05

**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ
(euro/θέση/μήνα): 102,24**

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΠΩΛΗΣΗΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ευρο/θ.σ.)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΔΙΟΓΕΝΟΥΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 16τμ. ΚΛΕΙΣΤΗ.	ΙΣΟΓΕΙΟ	20.000	30/10/2023	ΔΟΜΕΙΝ ΑΕ 2106839885	
2	ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΠΛΗΣΙΟΝ Λ. ΠΕΝΤΕΛΗΣ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΘΥΡΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	20.000	25/09/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6944331709	
3	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 142τμ, ΣΥΝΟΛΟ 5 ΘΕΣΕΩΝ, ΚΟΙΝΗ ΕΙΣΟΔΟ ΑΠΟ ΡΑΜΠΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	15.000	10/11/2023	GOLDEN HOME 2111041100	
4	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΜΥΣΤΡΑ 14	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 10τμ ΕΝΤΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	15.000	08/11/2023	ΑΓΓΕΛΙΑ ΜΕΣΙΤΗ 6944307092	
5	ΑΝΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ 38	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 22τμ, ΡΑΜΠΑ, ΓΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ	14.000	05/10/2023	ΔΙΟΝΥΣΟ-ΡΟΥΛΟΣ 6948252553	
6	ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΕΠΙ ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ 10τμ, ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΘΥΡΑ.	ΥΠΟΓΕΙΟ	10.000	09/10/2023	ΔΟΜΕΙΝ 6974330544	

ΔΙΑΜΕΣΟΣ: 15.000

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

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς

Μείωση κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: 0,95

θέση: 1,05

Εκτιμώμενη Εύροση Αξία μονάδος (ευρο/θέση): 14.963

NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ

Πληθωρισμός

Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία (Σεπτέμβριος 2023) από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης Πληθωρισμού

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	4,00	2,90	2,30	2,00	1,90
PWC	3,90	2,60	1,80	1,80	1,80
Statista	3,99	2,88	2,30	2,00	1,90
European Commission	4,20	2,40			
Average	4,023	2,695	2,133	1,933	1,867

Total Average 2,53

**Εκτίμηση
Geoaxis: 2,50**

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

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

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

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

Total Average 1,67

**Εκτίμηση
Geoaxis: 1,70**

Συντελεστής Απαξίωσης (D)

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

Συντελεστές Απαξίωσης

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

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

Συντελεστής προσαρμογής για τον κίνδυνο καταβολής μισθώματος (q)

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

Discount Rate over rented

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

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

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

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

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

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

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

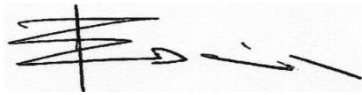
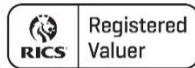
Επάρκεια

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

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

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

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

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

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος ΤΕΕ 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

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



Παράρτημα

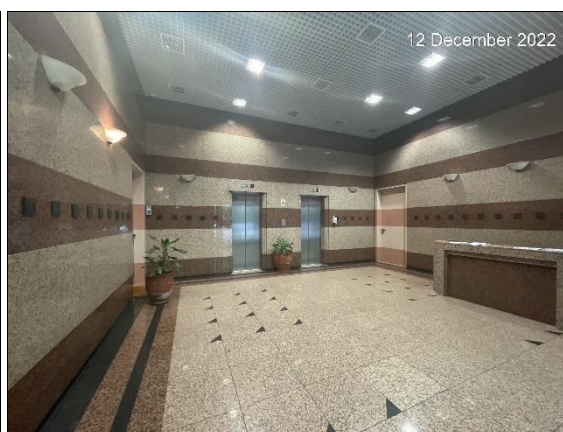
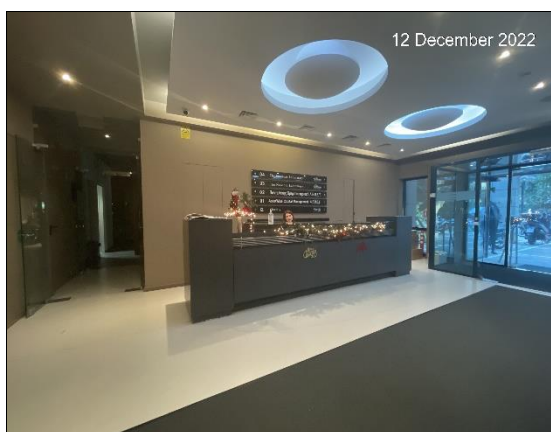
- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)

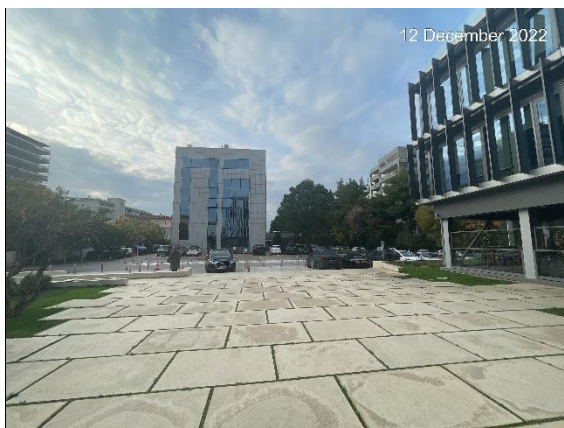
Εξωτερική άποψη κτιρίου Α από τον περιβάλλοντα χώρο του οικοπέδου



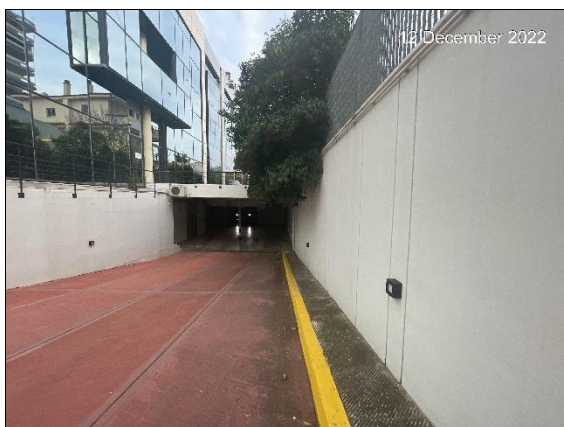
Εξωτερική άποψη κτιρίου Β από τον περιβάλλοντα χώρο του οικοπέδου



Χώρος υποδοχής



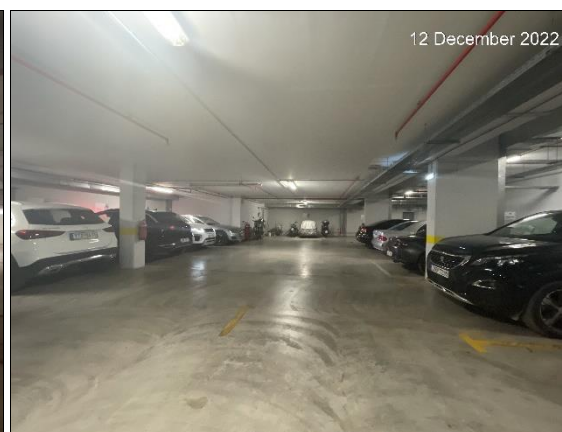
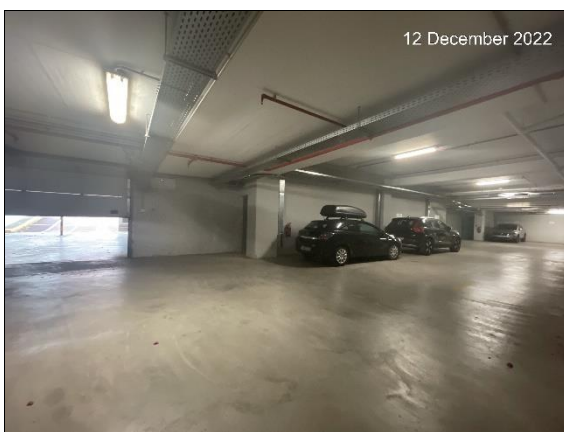
Άποψη περιβάλλοντα χώρου



Άποψη ράμπας υπογείου



Άποψη κλιμακοστασίου



Άποψη υπογείων χώρων στάθμευσης

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπειρηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε αναλυτικούς ελέγχους.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στις ιδιοκτησίες που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
- ζ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σχεδόν στο σύνολό του, με τους όρους μίσθωσης που μας πληροφορήσατε.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι η δήλωση στο Ν.4178/2013 έχει περαιωθεί και δεδομένου ότι μας προσκομίσθηκε η Βεβαίωση Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Αρχιτέκτονα μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη με ημερομηνία 02-11-2018, θεωρούμε ότι πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

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

Εισροές επιπέδου 1

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

Εισροές επιπέδου 2

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

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

Εισροές επιπέδου 3

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

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

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

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

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

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (εκμισθωμένα τμήματα)

Με δεδομένο ότι υπάρχουν εν ισχύ ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος δύναται να χρησιμοποιήσει διαφορετικό Discount Rate για την προεξόφληση των διαφορετικών χρηματορροών καταβαλλόμενου και αγοραίου ενοικίου, ενώ την τερματική αξία την υπολογίζει με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματορροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματορροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματορροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματορροών αφορά στην περίοδο 01/01/2024 μέχρι 31/12/2033. Είναι δεκαετές καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή των αγοραίων μισθωμάτων στο ύψος του 1,70%. Η αναπροσαρμογή που εφαρμόζεται στο καταβαλλόμενο μίσθωμα ανά μισθωτή προκύπτει από δική σας ενημέρωση (ΔTK, ΔTK +1,0%, ΔTK +2,0%) θεωρώντας μεσοσταθμισμένο ΔTK στο 2,50%, άρα αναπροσαρμογή στο 2,50%, 3,50% και 4,50%, αντίστοιχα. Αναλυτικότερα οι προβλέψεις για την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης της αγοράς και του ΔTK εμφανίζονται στο τέλος του πίνακα εκτίμησης.

Πληρότητα – Απώλεια Εσόδων

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος και αμέσως μετά το τέλος μίσθωσης, θεωρώντας ότι το ακίνητο θα εκμισθωθεί εκ νέου χωρίς κενή περίοδο απώλειας μισθωμάτων.

Άλλα Λειτουργικά Έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει άλλα έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει πιθανά έκτακτα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του μισθίου σε μια τάξη μεγέθους 1,0% επί των εσόδων από τα ενοίκια.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, με βάση τη συνηθισμένη στρατηγική θεσμικών επενδυτών έχουμε υιοθετήσει τα 10 χρόνια ως χρόνο διατήρησης της επένδυσης (holding period) και έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του εκτιμώμενου μισθίου θα επιτευχθεί στο τέλος της μίσθωσης. Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο μετά το τέλος της 10ετούς μελέτης και την κεφαλαιοποίησή του με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield). Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 7,00% και συντελεστή απόδοσης εξόδου 6,75%** θεωρώντας ότι μετά το τέλος της δεκαετίας η κατάσταση στην αγορά θα είναι καλύτερη από σήμερα.

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

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

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

όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης

i = ποιότητα

μισθωτή

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης

G: ρυθμός αύξησης αξιών

ακινήτων

D: συντελεστής απαξίωσης

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που υπολογίστηκε ανά μισθωτή και η ανάληψη των παραδοχών υπολογισμού του εμφανίζονται ανά μισθωτή/μισθίο στο τέλος έκαστου πίνακα εκτίμησης της μεθόδου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (κενά προς μίσθωση τμήματα)

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης. Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε κατά την αυτοψία μας καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι δεν εφαρμόστηκε κάποια κενότητα αναφορικά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Επιπλέον κρίσιμη παράμετρος κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι ο προσδιορισμός του συντελεστή απόδοσης του εκτιμώμενου ακινήτου (βλέπετε παραπάνω στην εφαρμογή της Προεξόφλησης Χρηματορροών).

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

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

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζώων. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

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

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφα σελιχών των οικοδομικών αδειών με αρ. 1795/2001 (και αναθ. αυτής 1788/2002) και της 3642/1991 (και αναθ. αυτής 16/1994) της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αγ. Παρασκευής
- Βεβαίωση Περαιώσης Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν.4178/2013 με α/α Δήλωσης 3051666
- 64 βεβαιώσεις Μηχανικού του Ν.4495/2017 του Αρχιτέκτονα μηχανικού κ. Καλλιαντζή
- 14 βεβαιώσεις περαιώσης διαδικασίας πολεοδομικών υπερβάσεων στα κτίρια Α & Β σύμφωνα με το Ν.4178/13 του Μηχανικού κ. Καλλιαντζή με ημερομηνία 3/2/2014
- Διάγραμμα Κάλυψης του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Καλλιαντζή Θουκυδίδη ημερομηνίας Μάρτιος 2017, που συνοδεύει τις 14 Δηλώσεις του Ν.4178/2013
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Ζησιάδη με ημερομηνίας 06/2017
- Αντίγραφα των τίτλων με αρ. 10.549/2002, 10550/2002, 10551/2002, 10831/2005, 10832/2005 και 10.833/2005 της Συμβ/φου Αθήνας κας Ηλιοπούλου – Χούγια και τα πιστοποιητικά μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο Χαλανδρίου και αντίγραφα τίτλων με αρ. 6.635/2018 της Συμβ/φου Αθήνας κας Καραγεώργη
- Αντίγραφα Καταχωρήσεων Εγγραπτών πράξεων στο Κτηματολόγιο Χαλανδρίου
- Πίνακας συνιδιοκτησίας συγκροτήματος κτιρίων του Μηχανικού κ. Καλλιαντζή με ημερομηνία 10/2017
- Excel μισθωτικού καθεστώτος ακινήτου.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που παραχωρήθηκαν.

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr