

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

4^{ου} & 5^{ου} ΟΡΟΦΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ



Σε κτίριο που βρίσκεται της οδού Φιλελλήνων 1 & Όθωνος 2 στο κέντρο του
δήμου Αθηναίων

Εντολέας:
“TRASTOR”

Ημερομηνία
Ιανουάριος 2017

Περιεχόμενα

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	4
ΣΚΟΠΟΣ	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	4
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	4
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	5
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	5
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	5
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	6
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	9
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	9
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	9
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	9
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	15
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	15
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	15
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	16
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	17
Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	17
Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	20
ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ	ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	21
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	22
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	24
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	33

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της οδού Φιλελλήνων αρ. 1 με την οδό Όθωνος αρ. 2 στο κέντρο του δήμου Αθηναίων.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για δυο ορόφους γραφείων σε εμπορικό επαγγελματικό κτίριο
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το οικοπέδο στο οποίο εδράζεται το κτίριο έχει εμβαδό 424,125 μ ² , ενώ η επιφάνεια του 4 ^{ου} ορόφου ανέρχεται σε 373,80 μ ² & η επιφάνεια του 5 ^{ου} ορόφου ανέρχεται σε 374,17 μ ²
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, με συντελεστή βαρύτητας 20% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων και 80% για τη μέθοδο εισοδήματος.
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	€1. 790.000,00 (ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΥΡΙΟ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΝΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Trastor

κα. Γιώτα Ανδρέου

Σταδίου 10 4^{ος} όροφος, 10564 Αθήνα

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία αξία του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από την **Trastor**. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της αγοραίας αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για δημοσίευση σύμφωνα με τα όσα προβλέπουν οι διατάξεις του ν.2778/1999.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/1/2017

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Επιβεβαιώνεται ότι πραγματοποιήθηκε εξωτερική & εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο την 31/1/2017.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η αγοραία αξία, η οποία ορίζεται σύμφωνα με το VS 3.2 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Valuation Standards Global & UK 8η έκδοση), ως:

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

Ο ορισμός της αγοραίας αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Εύλογης Αξίας, που υιοθετείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

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

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας.

Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα Μελέτη Εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον κ. Παναγιώτη Μερκεούλια, MRICS, (Director of Real Estate Surveys & Valuation Dept.) της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κ. Πάνο Δανό Διευθύνων Σύμβουλο της DANOS VALUATIONS LLC.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

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

- Τίτλο υπ' αριθμόν 605/1987 της συμβολαιογράφου Αθηνών Ιορδάνας Αλεξάνδρου Μορφονιού
- Τίτλο υπ' αριθμόν 2788/1986 της συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Γιώτα Παπαγιανόπουλου
- Τίτλο υπ' αριθμόν 3882/1986 της συμβολαιογράφου Αθηνών Όλγας Φωτοπούλου Χατζηζαχαρίου
- Σχέδια κατόψεων 4^{ου} & 5^{ου} ορόφου που συνοδεύουν τους τίτλους ιδιοκτησίας
- Τέσσερις τεχνικές εκθέσεις της εταιρείας ΜΕΤΕΘ
- Τέσσερις Βεβαίωσης ένταξης στο Ν. 4178/2013
- ΦΕΚ 241/Δ του 1891 χαρακτηρισμού ως διατηρητέου
- Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ).

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της οδού Φιλελλήνων αρ. 1 με την οδό Όθωνος αρ. 2 στο κέντρο του δήμου Αθηναίων.

Η οδός Φιλελλήνων αποτελεί δρόμο μονής κατεύθυνσης μεγάλου πλάτους και μήκους που βρίσκεται στο κέντρο του δήμου των Αθηναίων και αναλαμβάνει πυκνή διέλευση οχημάτων και πεζών, με έντονο επαγγελματικό και επιχειρηματικό ενδιαφέρον. Η οδός Όθωνος αποτελεί δρόμο μονής κατεύθυνσης μεσαίου πλάτους και μικρού μήκους με έντονο επαγγελματικό και επιχειρηματικό ενδιαφέρον.

Η άμεσα γύρω από το υπό εκτίμηση ακίνητο περιοχή χαρακτηρίζεται από επαγγελματική αποκλειστικά χρήση γης με αρκετά υπουργεία, προξενεία και κτήρια. Στην περιοχή αναπτύσσονται κυρίως παλαιά πολυώροφα κτίρια, μετρίου επιπέδου συντήρησης και διαφορετικής αρχιτεκτονικής όπως διατηρητέα, νεοκλασικά καθώς και αρκετά νεότερα κτίσματα τα οποία έχουν ανεγερθεί κατά τις δεκαετίες του '60 και του '70. Το υπό εκτίμηση ακίνητο εξυπηρετείται άρτια από όλες τις υπηρεσίες (εμπορικά καταστήματα, Τράπεζες κ.λπ.), καθώς και το συγκοινωνιακό δίκτυο που βρίσκονται στην άμεσα γύρω περιοχή του.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για δυο ορόφους γραφείων σε επαγγελματικό κτίριο. Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στοιχεία το κτίριο εδράζεται σε οικοπέδο, συνολικού εμβαδού επιφάνειας 424,125 τ.μ., ενώ συνορεύει βόρεια επί προσώπου 14,00 μ. με την οδό Όθωνος και δυτικά επί προσώπου μήκους 30,29 μέτρων με την οδό Φιλελλήνων και προς τις λοιπές κατευθύνσεις με όμορες ιδιοκτησίες όπως φαίνεται και στο παρακάτω πίνακα.

Οικόπεδο	Βόρεια	Ανατολικά	Νότια	Δυτικά	Εμβαδόν
	14,00			30,29	424,125

Με βάση τα σχέδια κατόψεων, τα λοιπά στοιχεία και τα όσα είχαν διαπιστωθεί κατά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκαν στο ακίνητο, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα.

Οριζόντια Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Χαρακτηριστικά	Επιφάνεια	Επιφάνεια
Μ	4ος όροφος	Γραφεία	Μισθωμένο	213,35	373,80
Ν	4ος όροφος	Γραφεία	Μισθωμένο	160,45	
Ξ	5ος όροφος	Γραφεία	Κενό	213,28	374,17
Ο	5ος όροφος	Γραφεία	Κενό	160,89	
				747,97	747,97

Οι υπό μελέτη οριζόντιες ιδιοκτησίες βρίσκονται στον 4^ο & 5^ο όροφο ενός πλήρως ανακαινισμένου διατηρητέου ιστορικού κτιρίου. Η πρόσβαση στους ορόφους του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω ενός μαρμάρινου κλιμακοστασίου και ενός παλαιού τύπου ανελκυστήρα.

Ο 4^{ος} όροφος διαθέτει χώρο υποδοχής, έναν ενιαίο χώρο γραφείων, χώρους διευθυντικών γραφείων, W.C., μικρή κουζίνα, και αποθήκη. Ως προς τα δομικά υλικά διαθέτει ψευδοροφή με εγκατεστημένα συστήματα κλιματισμού και φωτισμού ενώ τα δάπεδα διαθέτουν επίστρωση από κεραμικά πλακίδια καλής ποιότητας καθώς και επίστρωση μαρμάρου. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με διπλά υαλοστάσια. Οι χώροι χαρακτηρίζονται από μεγάλο εσωτερικό ύψος και επαρκή φυσικό φωτισμό. Η πυρασφάλεια παρέχεται μέσω πυροσβεστήρων και συστήματος πυρανίχνευσης. Ο 4^{ος} όροφος βρίσκεται είναι μισθωμένος έως την 28.7.2017 στην «ΑΤΕ ασφαλιστική» και βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.

Ο 5^{ος} όροφος διαθέτει χώρο υποδοχής, έναν ενιαίο χώρο γραφείων, χώρους διευθυντικών γραφείων, W.C., μικρή κουζίνα, και αποθήκη. Ως προς τα δομικά υλικά διαθέτει ψευδοροφή με εγκατεστημένα συστήματα κλιματισμού και φωτισμού ενώ τα δάπεδα διαθέτουν επίστρωση από κεραμικά πλακίδια καλής ποιότητας καθώς και επίστρωση μαρμάρου. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με διπλά υαλοστάσια. Οι χώροι χαρακτηρίζονται από μεγάλο εσωτερικό ύψος και επαρκή φυσικό φωτισμό. Η πυρασφάλεια παρέχεται μέσω πυροσβεστήρων και συστήματος πυρανίχνευσης. Ο 5^{ος} όροφος είναι κενός και βρίσκεται σε κακή κατάσταση συντήρησης. Συγκεκριμένα, υπάρχουν σημαντικές φθορές και σημάδια από υγρασία στα δάπεδα, τις τοιχοποιίες και την ψευδοροφή.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο, κατά την αυτοψία, βρισκόταν σε πολύ καλή κατάσταση όσον αφορά τον 4^ο όροφο & σε κακή κατάσταση όσο αφορά το 5^ο όροφο .

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η εκτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το ακίνητο είναι εν μέρη μισθωμένο ήτοι ο 4^{ος} όροφος είναι μισθωμένος έως την 28.7.2017 στην «ΑΤΕ ασφαλιστική» με μηνιαίο μίσθωμα € 5.000, ενώ ο 5^{ος} όροφος παραμένει κενός.

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση τις τοπικές διατάξεις και νόμους. Επίσης όλοι οι αυθαίρετοι χώροι έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με το ν. 4178/2013.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η ελληνική οικονομία επανέρχεται σταδιακά σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Το Γ' 3μηνο του 2016 σημειώθηκε αύξηση του ΑΕΠ κατά +1,8% σε ετήσια βάση (έναντι +1,5% σύμφωνα με τις αρχικές εκτιμήσεις της ΕΛΣΤΑΤ), κυρίως λόγω της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης κατά +5,1% (έναντι πτώσης -4,1% το Γ' 3μηνο του 2015), που υποστηρίχθηκε από την αύξηση των μισθών στο σύνολο της οικονομίας (+2,1% σε πραγματικούς όρους το Γ' 3μηνο του 2016). Ταυτόχρονα, η δραστηριότητα στους περισσότερους τομείς, ιδίως στη βιομηχανία, το λιανικό εμπόριο και τον τουρισμό σημειώνει άνοδο, την ώρα που οι ελληνικές εξαγωγές δείχνουν να ανακτούν τη δυναμική που είχαν το 2014. Αν και η αύξηση του ΑΕΠ σε ετήσια βάση το Γ' 3μηνο του 2016 οφείλεται σε κάποιο βαθμό στην αρνητική εξέλιξη πέρυσι (μείωση του ΑΕΠ κατά - 2,2%) λόγω της αντίδρασης της αγοράς στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, τα περισσότερα στοιχεία της συγκυρίας δείχνουν πιθανότατα θετικό ρυθμό ανάπτυξης συνολικά για το 2016, που ενδέχεται όμως να ανακοπεί αν σημειωθούν νέες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της αξιολόγησης.

Ειδικότερα, στις θετικές εξελίξεις περιλαμβάνονται:

- Η ενίσχυση της βιομηχανικής παραγωγής στη μεταποίηση πλην πετρελαιοειδών τον Οκτώβριο του 2016 (+6,7%, έναντι μείωσης -1,2% τον Οκτώβριο του 2015), για 5ο συνεχόμενο μήνα (+3,6% το διάστημα Ιαν - Οκτ 2016), καθώς επίσης και στους περισσότερους κλάδους της βιομηχανίας (+8,9% στα πετρελαιοειδή, +8,9% στον ηλεκτρισμό, +2,6% στην παροχή νερού).
- Η άνοδος των πωλήσεων στη μεταποίηση πλην πετρελαιοειδών για 4ο συνεχόμενο μήνα τον Σεπτέμβριο του 2016 (+1,4% έναντι -1,7% τον Σεπτέμβριο του 2015), που είχε ως αποτέλεσμα την αναπλήρωση μεγάλου μέρους των απωλειών του Α' 5μήνου του 2016 (-0,7% συνολικά το διάστημα Ιαν- Σεπ 2016).
- Η συνέχιση της αύξησης των εξαγωγών αγαθών πλην καυσίμων τον Οκτώβριο του 2016 (+2,6% σε αξία και +4,6% σε όγκο) για 4ο συνεχόμενο μήνα (+1,2% σε αξία και +4,8% σε όγκο το διάστημα Ιαν - Οκτ 2016), ιδίως τροφίμων και διαφόρων βιομηχανικών ειδών (+10,5% και +7,3% αντίστοιχα το διάστημα Ιαν - Οκτ 2016).
- Η αύξηση του όγκου λιανικών πωλήσεων πλην καυσίμων κατά +3,2% τον Σεπτέμβριο του 2016, έναντι υποχώρησης -1,5% τον Σεπτέμβριο του 2015, η οποία ανέκοψε την πτωτική πορεία που είχε διαμορφωθεί από το καλοκαίρι του 2015 (-1,9% το Β' 6μηνο του 2015 και -2,2% το Α' 6μηνο του 2016).
- Η ενίσχυση του κύκλου εργασιών στους περισσότερους τομείς το Γ' 3μηνο του 2016, ιδίως στο χονδρικό εμπόριο (+3,2%, έπειτα από 7 συνεχόμενα 3μηνα πτωτικής πορείας), στον τουρισμό (+2,6% έπειτα από μείωση τα τρία προηγούμενα 3μηνα και επιπλέον αύξησης +4,8% το Γ' 3μηνο του 2015), στις χερσαίες και αεροπορικές μεταφορές (+3,3% και +7,4% αντίστοιχα) και στον τομέα του αυτοκινήτου (+18,6%).
- Η βελτίωση του κλίματος στις υπηρεσίες και το λιανικό εμπόριο τον Νοέμβριο του 2016, με τις προσδοκίες των επιχειρήσεων να κινούνται σε θετικό έδαφος, ιδίως αναφορικά με τη δραστηριότητά τους κατά το επόμενο διάστημα, το επίπεδο των νέων παραγγελιών αλλά και με τις προβλέψεις για την εξέλιξη της απασχόλησης.
- Η σταθερή, αν και αργή, υποχώρηση του εποχικά διορθωμένου ποσοστού ανεργίας (23,1% τον Σεπτέμβριο του 2016, από 23,3% τον προηγούμενο μήνα και 24,7% τον Σεπτέμβριο του 2015). Σημειώνεται ότι η αύξηση του αριθμού εγγεγραμμένων ανέργων που αναζητούν εργασία κατά 12,3 χιλ. άτομα τον Οκτώβριο του 2016, έναντι 8,4 χιλ. που είχαν προστεθεί τον Οκτώβριο του 2015, σχετίζεται με τη λήξη της τουριστικής περιόδου και τον μεγάλο αριθμό των προσλήψεων, κυρίως από ξενοδοχεία και εστιατόρια, τους μήνες πριν από το καλοκαίρι.
- Η διαμόρφωση του ρυθμού ετήσιας μεταβολής χρηματοδότησης των επιχειρήσεων σε οριακά θετικό επίπεδο τον Οκτώβριο του 2016 (+0,1% έναντι -1,6% ένα χρόνο πριν), για πρώτη φορά από τον Αύγουστο του 2011, η οποία δείχνει ότι η απομόχλευση στη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων, που σταδιακά μειώνεται σε ένταση τα 3 τελευταία χρόνια, πιθανώς έχει ολοκληρωθεί.

Από την άλλη πλευρά, συνεχίζουν να καταγράφονται τάσεις που δείχνουν ότι η οικονομία εξακολουθεί να αντιμετωπίζει δυσκολίες. Σε αυτές περιλαμβάνονται:

- Η υποχώρηση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης στις -66,9 μονάδες τον Νοέμβριο του 2016, έπειτα από άνοδο τους δύο προηγούμενους μήνες, ως αποτέλεσμα της επιδείνωσης των προβλέψεων των καταναλωτών για την οικονομική τους κατάσταση και τη γενικότερη κατάσταση της χώρας το επόμενο 12μηνο, επηρεαζόμενοι προφανώς από το επερχόμενο κύμα υπερφορολόγησης το 2017 και από την εφαρμογή των νέων μέτρων που συζητούνται στο πλαίσιο της 2ης αξιολόγησης του προγράμματος προσαρμογής, ιδίως σχετικά με τις συντάξεις και τα κόκκινα δάνεια.

- Η επιδείνωση των επιχειρηματικών προσδοκιών στη βιομηχανία τον Νοέμβριο του 2016, με τις εκτιμήσεις για τα επίπεδα της παραγωγής, των νέων παραγγελιών και των εξαγωγών να υποχωρούν ελαφρώς και τις προβλέψεις για την εξέλιξη της απασχόλησης να είναι λιγότερο αισιόδοξες. Την ίδια ώρα, ο δείκτης υπευθύνων προμηθειών (PMI) στη μεταποίηση διαμορφώθηκε στις 48,3 μονάδες, από 48,6 μονάδες τον προηγούμενο μήνα, παρουσιάζοντας ανάλογη εικόνα αναφορικά με τα επίπεδα παραγωγής και νέων παραγγελιών, την ώρα όμως που η μεταβολή των θέσεων εργασίας παρέμεινε σε θετικό έδαφος.

- Το τριπλάσιο κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο και τα Μη Εξυπηρετούμενα Ανοίγματα των Τραπεζών ύψους ~€107 δισ.

Εξέλιξη μισθών και ιδιωτικής κατανάλωσης (πραγματική μεταβολή, με εποχική διόρθωση) (ΕΛΣΤΑΤ, Γ' 3μηνο 2016)

Πέρα από τις παραπάνω εξελίξεις, η χώρα εφαρμόζει ένα αυστηρό πλαίσιο δημοσιονομικής πολιτικής, το οποίο, σύμφωνα με την απόφαση του Eurogroup της 5/12/2016, πρόκειται να συνεχιστεί και μετά το 2018, δημιουργώντας ανησυχίες στην αγορά για περαιτέρω αύξηση της υπερφορολόγησης και εξασθένιση της αναπτυξιακής δυναμικής που διαμορφώνεται. Σίγουρα, η επίτευξη των στόχων του προγράμματος προσαρμογής είναι αναγκαία για την αποκατάσταση της αξιοπιστίας της οικονομικής πολιτικής. Στο πλαίσιο αυτό, η εξαγγελία του Πρωθυπουργού στις 8/12/16 για εφάπαξ παροχές, ύψους €617 εκατ., κυρίως προς χαμηλοσυνταξιούχους, συνιστά -εν μέσω της διαπραγμάτευσης- πράξη υψηλού πολιτικού ρίσκου και αμφίβολης οικονομικής αποτελεσματικότητας. Οι παροχές αυτές χρηματοδοτούνται από την προσωρινή υπεραπόδοση των εσόδων του προϋπολογισμού, λόγω της εφαρμογής διοικητικών μέτρων είσπραξης φόρων μέσω μαζικών κατασχέσεων και άλλων μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης, σε μία φορολογική βάση που στενάζει από την υπερφορολόγηση και που, ως εκ τούτου ωθείται στη φοροδιαφυγή και την αποδιαμεσολάβηση από το τραπεζικό σύστημα. Λαμβάνει, μάλιστα, χώρα σε μία συγκυρία όπου η μη ολοκλήρωση της 2ης αξιολόγησης καθυστερεί την εκταμίευση €6,1 δισ., οι υποχρεώσεις του δημοσίου προς τον ιδιωτικό τομέα διατηρούνται σε υψηλό επίπεδο (€6,3 δισ. στο τέλος Οκτωβρίου), και μόλις απωλέσθησαν €400 εκατ. από την ανεπιτυχή

προσπάθεια ιδιωτικοποίησης της ΔΕΣΦΑ. Η κυβέρνηση θα είχε πολύ μεγαλύτερα περιθώρια άσκησης κοινωνικής πολιτικής αν δρομολογούσε μια πιο φιλοαναπτυξιακή πολιτική με στοχευμένες φορολογικές ελαφρύνσεις προς την πραγματική οικονομία.

(ΣΕΒ – Μηνιαίο Δελτίο Οικονομικής Δραστηριότητας – Δεκέμβριος 2016)

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

Το Γ' 3μηνο του 2016 το ΑΕΠ σημείωσε αύξηση +1,8% σε ετήσια βάση, κυρίως λόγω της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης (+5,1%), των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου (+12,6%) και των συνολικών εξαγωγών (+10,2%). Κατά το Α' 9μηνο του έτους, το ΑΕΠ εμφανίζει θετική μεταβολή (+0,16%), γεγονός που καθιστά πολύ πιθανό ο ρυθμός ανάπτυξης για το 2016 συνολικά να είναι θετικός.

ΑΕΠ και οικονομικό κλίμα

(ΕΛΣΤΑΤ, Γ' 3μηνο 2016, IOBE-DG ECFIN, Νοε. 2016)



Προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής				
	2015	2016	2017	2018
GDP (%)	-0,2	-0,3	2,7	3,1
Πληθωρισμός (%)	-1,1	0,1	1,1	1,0
Ανεργία (%)	24,9	23,5	22,2	20,3
Ισοζύγιο Κρατικού προϋπολογισμού (% of GDP)	-7,5	-2,5	-1,0	0,9
Δημόσιο Χρέος (%GDP)	177,4	181,6	179,1	172,4
Υπόλοιπο (%GDP)	0,0	0,0	0,2	0,3

Πηγή: ec.europa.eu

Βασικοί οικονομικοί δείκτες

Οικονομικό κλίμα	2014	2015	2016		
	Δεκ	Δεκ	Σεπ	Οκτ	Νοε
Οικονομικό κλίμα	99,6	87,6	91,4	93,8	92,4
Καταναλωτική εμπιστοσύνη	-53,9	-61,1	-65,9	-63,6	-66,9
% που προβλέπει επιδείνωση της οικονομικής τους κατάστασης	63%	60%	74%	71%	74%
% που προβλέπει επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης της χώρας	66%	80%	81%	74%	81%
% που θεωρεί απίθανο να αποταμιεύσει	91%	90%	79%	79%	79%
% που προβλέπει αύξηση της ανεργίας	66%	80%	77%	78%	77%

ΑΕΠ (σε σταθερές τιμές)	Μεταβολή 2015/2014	Μεταβολή 2016/2015	Περίοδος	2016/2015		
				Α' 3μηνο	Β' 3μηνο	Γ' 3μηνο
😊 ΑΕΠ	-0,6%	0,2%	Ιαν – Σεπ	-0,8%	-0,5%	1,8%
😊 Εγχώρια ζήτηση	-1,7%	1,5%	Ιαν – Σεπ	0,9%	1,9%	1,7%
😊 Ιδιωτική κατανάλωση	-0,3%	1,0%	Ιαν – Σεπ	-0,8%	-1,2%	5,1%
😊 Δημόσια κατανάλωση	-0,8%	-1,2%	Ιαν – Σεπ	-2,1%	-0,9%	-0,6%
Επενδύσεις (περιλ. της μεταβολής αποθεμάτων)	-13,2%	10,2%	Ιαν – Σεπ	17,9%	30,6%	-16,9%
Κατοικίες	-27,9%	-15,5%	Ιαν – Σεπ	-17,0%	-23,3%	-3,7%
😊 Λοιπές κατασκευές (πλην κατοικιών)	-5,5%	17,6%	Ιαν – Σεπ	13,6%	19,1%	20,1%
😊 Μηχανολογικός εξοπλισμός (περιλ. οπτικά συστήματα)	6,1%	10,7%	Ιαν – Σεπ	-1,6%	2,3%	34,9%
Καθαρές εξαγωγές						
😊 Εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών	5,0%	-1,6%	Ιαν – Σεπ	-10,5%	-3,2%	10,2%
😊 Εξαγωγές αγαθών	8,1%	10,7%	Ιαν – Σεπ	2,4%	20,5%	9,5%
😊 Εξαγωγές υπηρεσιών	1,5%	-14,1%	Ιαν – Σεπ	-22,8%	-24,6%	10,5%
Εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών	1,4%	2,0%	Ιαν – Σεπ	-8,7%	4,9%	12,0%
Εισαγωγές αγαθών	3,4%	6,6%	Ιαν – Σεπ	-2,1%	14,7%	7,5%
Εισαγωγές υπηρεσιών	-6,6%	-15,6%	Ιαν – Σεπ	-31,6%	-29,9%	38,1%

Βασικοί βραχυχρόνιοι δείκτες	Μεταβολή 2015/2014	Μεταβολή 2016/2015	Περίοδος	Μεταβολή 2016/2015	Περίοδος
Βιομηχανική παραγωγή	0,3%	2,3%	Ιαν – Οκτ	6,8%	Οκτώβριος
Μεταποίηση (χωρίς πετρελαιοειδή)	1,5%	3,6%	Ιαν – Οκτ	6,7%	Οκτώβριος
😊 Παραγωγή στις κατασκευές	22,3%	0,3%	Ιαν – Ιουν	9,7%	Β' 3μηνο
😊 Κτίρια	24,2%	2,7%	Ιαν – Ιουν	7,7%	Β' 3μηνο
😊 Έργα πολιτικού μηχανικού	20,8%	-1,5%	Ιαν – Ιουν	11,4%	Β' 3μηνο
😊 Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (όγκος σε μ³)	-1,1%	-8,4%	Ιαν – Αυγ	65,5%	Αύγουστος
😊 Λιανικές πωλήσεις (όγκος)	-1,3%	-1,3%	Ιαν – Σεπ	2,6%	Σεπτέμβριος
😊 Χωρίς καύσιμα και λιπαντικά αυτοκινήτων	-0,3%	-0,2%	Ιαν – Σεπ	3,2%	Σεπτέμβριος
😊 Άδειες κυκλοφορίας αυτοκινήτων	14,1%	13,7%	Ιαν – Νοε	18,4%	Νοέμβριος
Έσοδα δημοσίου από τέλη κινητής τηλεφωνίας	-3,2%	-8,7%	Ιαν – Σεπ	-52,4%	Σεπτέμβριος
😊 Εξαγωγές αγαθών χωρίς καύσιμα (ΕΛΣΤΑΤ, σε τρεχ. τιμές)	9,8%	1,2%	Ιαν – Οκτ	2,6%	Οκτώβριος
😊 Εξαγωγές αγαθών χωρίς καύσιμα σε σταθερές τιμές	6,8%	4,8%	Ιαν – Οκτ	4,6%	Οκτώβριος
Εισαγωγές αγαθών χωρίς καύσιμα (ΕΛΣΤΑΤ, σε τρεχ. τιμές)	0,9%	7,4%	Ιαν – Οκτ	-12,7%	Οκτώβριος
Εισαγωγές αγαθών χωρίς καύσιμα σε σταθερές τιμές	-4,5%	12,8%	Ιαν – Σεπ	5,5%	Σεπτέμβριος
😊 Τουρισμός – εισπράξεις	6,6%	-5,5%	Ιαν – Σεπ	2,3%	Σεπτέμβριος
😊 Μεταφορές – εισπράξεις	-17,5%	-29,2%	Ιαν – Σεπ	23,9%	Σεπτέμβριος
😊 Λοιπές υπηρεσίες* – εισπράξεις	-16,3%	-3,9%	Ιαν – Σεπ	36,6%	Σεπτέμβριος
😊 Εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση (ταξιδιώτες)	8,6%	3,5%	Ιαν – Σεπ	13,7%	Σεπτέμβριος

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2015 και του α' εξαμήνου 2016, συνεχίστηκε η πώση των αξιών και μισθωμάτων για εμπορικά ακίνητα σε δευτερεύουσες αγορές, ενώ για ελκυστικά ακίνητα οι αξίες και τα μισθώματα σταθεροποιήθηκαν και σε ορισμένες περιπτώσεις σημείωσαν ακόμα και αύξηση. Βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς ήταν η περιορισμένη ζήτηση και η μεγάλη προσφορά, που οφείλονται στη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, την έλλειψη ρευστότητας και τη μείωση του κατά κεφαλήν εισοδήματος.

Παρόλο που προς το 2014 και το 1ο εξάμηνο του 2015 καταγράφηκαν οι πρώτες ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων και σχετική κινητικότητα στον τομέα των ακινήτων εισοδήματος, το κλίμα ανάκαμψης ανακόπηκε προσωρινά με τα capital controls, και σταδιακά επανέρχεται σε επίπεδα πριν από αυτά. Από το δ' τρίμηνο του 2015, ωστόσο, παρατηρείται σχετική βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και ενίσχυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για ακίνητα εισοδήματος, σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους και ξενοδοχεία.

Ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων χαρακτηρίζεται από επαναδιαπραγματεύσεις και μειώσεις των μισθωμάτων, ειδικά όσον αφορά καταστήματα χαμηλής προβολής, αποθηκευτικούς χώρους και λιγότερο προνομιούχα κτίρια γραφείων. Ωστόσο, τα μισθώματα όσον αφορά γραφεία υψηλών προδιαγραφών και καταστήματα υψηλής προβολής δεν παρουσίασαν περαιτέρω μείωση, καθώς η προσφορά συρρικνώνεται, σε αντίθεση με τη ζήτηση.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της οδού Φιλελλήνων αρ. 1 με την οδό Όθωνος αρ. 2 στο κέντρο του δήμου Αθηναίων.

Στα πλεονεκτήματα της περιοχής συγκαταλέγονται η τοποθεσία και η εγγύτητα σε υπηρεσίες και μέσα μεταφοράς. Μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η παλαιότητα των κτιρίων καθώς και έλλειψη ελεύθερων χωρών στάθμευσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα Μελέτη Εκτίμησης έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Οι εταιρείες μας δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν από την πλευρά της Εταιρείας, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της Μελέτης Εκτίμησής μας
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις, είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία των ακινήτων. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από την Εταιρεία. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί
- Δεν μας παρασχέθηκαν τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων και δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχός τους
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης. Δεν μας παρασχέθηκαν σχέδια των ακινήτων, συνεπώς βασιστήκαμε αποκλειστικά στις επιφάνειες που περιγράφονται στους πίνακες των ακινήτων που μας διατέθηκαν

- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων ούτε πολεοδομικός έλεγχος, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα υφίστανται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστούν στα πλαίσια του Ν.4178/2013
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζουν τις αξίες τους
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση των ακινήτων, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο
- Επιπλέον, η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης του Εισοδήματος. Σύμφωνα με την πρώτη, η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση χώρου εξάγεται από σύγκρισή του με αντίστοιχους χώρους που διατίθενται ή έχουν διατεθεί στο άμεσο παρελθόν στην αγορά προς πώληση. Σύμφωνα με τη δεύτερη, η αγοραία αξία του ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση των πραγματικών ή συγκριτικών μισθωμάτων που εισοδεύονται από το ίδιο ή παρεμφερή ακίνητα, με βάση την εύλογη, κατά τον εκτιμητή, απόδοση.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

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

Στους πίνακες αναγωγής που περιλαμβάνονται στα παραρτήματα των εκθέσεων εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές πώλησης των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- ✓ **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι συντελεστές που έχουν εφαρμοστεί στην εκτίμηση κυμαίνονται μεταξύ 5% - 25%, αναλόγως της διαφοράς στις επιφάνειες των ακινήτων που συγκρίνουμε (συγκριτικό ακίνητο και υπό εκτίμηση ακίνητο). Οι εν λόγω συντελεστές προκύπτουν από τη σύγκριση πράξεων πώλησης ακινήτων με διαφορετικές επιφάνειες
- ✓ **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται κατά μέσο όρο μεταξύ 10% - 25% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- ✓ **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή μίσθωσης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:

Προσβασιμότητα: Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα

Εμπορικότητα: Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο, εφ' όσον αυτό είναι μεμονωμένο, ενώ αποτελεί πλεονέκτημα η ένταξη ενός ακινήτου σε οργανωμένο και εν λειτουργία εμπορικό κέντρο.

Λοιποί Παράγοντες: Αφορά σε παράγοντες που δεν αναφέρονται παραπάνω και περιλαμβάνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της θέσης του εκάστοτε ακινήτου

- ✓ **Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μισθωτηρίου:** Λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μισθωτηρίου σε σχέση με τα υπό σύγκριση ακίνητα. Γενικοί όροι που μπορεί να δίνουν προστιθέμενη αξία είναι η κλειστή μισθωτική διάρκεια, η εγγυημένη μίσθωση, μισθωτική αξία άνω από την εκτιμώμενη μισθωτική αξία της αγοράς κ.α.
- ✓ **Παροχές:** Οι παροχές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή εάν εξυπηρετούνται από τα δίκτυα κοινής ωφελείας, ή διαθέτουν φύλαξη, parking, διαχείριση κοινόχρηστων χώρων κλπ
- ✓ **Την κατάσταση συντήρησης/ ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την ποιότητα κατασκευής όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του

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

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής. Στο παράρτημα βρίσκεται αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές των συγκριτικών για το κάθε συγκριτικό.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ												
					Τοποθεσία	Μέγεθος	Ζητούμενη/ Πραγματική	Πρόσωση/ θέα	Ποιότητα κατασκευής/ κατάσταση συντήρησης	Προσαρμοσμένη τιμή/μ ²	Βαρύτητα	Σταθμισμένη μέση αξία μ ²
A/A	Τοποθεσία	Τιμή πώλησης	Επιφάνεια (m2)	Τιμή/μ2	Προσαρμογές							
1	Φιλελλήνων	€950.000	212	€4.481,13	5%	-5%	-15%	-5%	-5%	€ 3.428,99	25,0%	€ 857,25
2	Φιλελλήνων	€560.000	185	€3.027,03	5%	-10%	-15%	5%	20%	€ 3.063,64	25,0%	€ 765,91
3	Φιλελλήνων	€730.000	168	€4.345,24	5%	-10%	0%	0%	0%	€ 4.106,25	25,0%	€ 1.026,56
4	Φιλελλήνων	€1.500.000	380	€3.947,37	5%	0%	-15%	0%	-5%	€ 3.346,88	25,0%	€ 836,72
											100,0%	€ 3.486,44
1	Στο Σύνταγμα και επί της Φιλελλήνων, μόλις 2' από τη στάση μετρό του Συντάγματος πωλείται μισθωμένος επαγγελματικός χώρος 212τμ και 2ου ορόφου. Κατασκευής 1954 και σε αρχοντικό ο χώρος αποτελείται από αίθουσα υποδοχής 6 γραφεία, 1 αίθουσα συνεδριάσεων και 1 μπάνιο, ενώ διαθέτει αυτόνομο σύστημα κλιματισμού, διπλά τζάμια, σύστημα πωροσφάλειας, συναγερμό, δομημένη καλωδίωση και κλειστό κόκλωμα παρακολούθησης.									€ 3.430,00		€ 3.490,00
2	Επαγγελματικός χώρος 2ου ορόφου και 185τμ. Κατασκευής 1980 και ανακατασκευασμένος σε κοινόχρηστα το 2012, ο χώρος είναι ενιαίος χωρισμένος με ημιμόνιμα διαχωριστικά σε 4 γραφειακούς χώρους και 1 μεγαλύτερη αίθουσα, ενώ διαθέτει ακόμα 1 kitchenette, 2 WC, κεντρικό κλιματισμό και εξαερισμό, διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, τηλεφωνικό κέντρο, εσωτερικό σύστημα παρακολούθησης και συναγερμό									€ 3.060,00		
3	Γραφείο, 168 τ.μ, 4ος όροφος έτος κατασκευής 1960, Ανακατασκευασμένο. Αποτελείται από 3 χώρους/ους, διαθέτει κουζίνακι, πηρανίχνευση, φωτισμό, θύρα/ραση, διπλά τζάμια και 2 ασανσέρ, 2 WC. Χαρακτηριστικά: Κλιματισμός, Προσώψεις Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Δομημένη Καλωδίωση, Ψευδοροφή, κοινόχρηστα Αλουμινίου, δάπεδα Δρύνα πατώματα, Θέρμανση Κεντρική Φυσικό Αέριο,									€ 4.110,00		
4	Γραφείο 380 τ.μ., 3ος Όροφος, 4 wc, Έτος Κατασκευής 1936, Επιπλέον χαρακτηριστικά: Γωνιακό, Φωτεινό Κλιματισμός, ανακατασκευασμένο									€ 3.350,00		

Σύμφωνα με τα παραπάνω, παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων:

Ορ. Ιδ.	Επιφάνεια (τμ)	Αξία (€/τμ)	Ειδικός συντελεστής Ορ. Ιδ. (όροφος, κατάσταση συντήρησης)	Συνολική Αγοραία
4ος ορ.	373,80	3.490,00 €	1,00	1.304.562,00 €
5ος ορ.	374,17	3.490,00 €	0,80	1.044.682,64 €
ΣΥΝΟΛΟ				2.349.244,64 €
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ				2.350.000,00 €

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε € 2.350.000,00.

Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (INCOME METHOD)

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης

Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης-επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση τον συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος θα μπορούσε και αυτός να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από ζητούμενα μισθώματα/ πράξεις μίσθωσης για γραφειακούς χώρους και καταστήματα στην περιοχή, όπως φαίνεται στους πίνακες που ακολουθούν:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ												
					Τοποθεσία	Μέγεθος	Ζητούμενη/ Πραγματική	Πρόσωση/ θέα	Ποιότητα κατασκευής/ Κατάσταση συντήρησης	Προσαρμοσμένη τιμή/μ ²	Βαρύτητα	Σταθμισμένη η μέση αξία μ ²
A/A	Τοποθεσία	Τιμή Μισθώσης	Επιφάν εια (m2)	Τιμή /m2	Προσαρμογές							
1	Φιλελλήνων	€800	83	€9,64	25%	-5%	-15%	25%	25%	€ 15,20	15,0%	€ 2,28
2	Φιλελλήνων	€1.200	170	€7,06	25%	-5%	0%	25%	25%	€ 13,10	15,0%	€ 1,96
3	Φιλελλήνων	€2.090	190	€11,00	20%	-5%	0%	20%	0%	€ 15,05	15,0%	€ 2,26
4	Φιλελλήνων	€2.200	220	€10,00	10%	-5%	0%	20%	20%	€ 15,05	15,0%	€ 2,26
5	Όθωνος	€7.382	369	€20,00	5%	0%	0%	5%	0%	€ 22,05	20,0%	€ 4,41
6	Όθωνος	€6.292	370	€17,00	5%	0%	0%	5%	0%	€ 18,74	20,0%	€ 3,75
											100,0%	€ 16,92
1	Γραφείο 83 τ.μ., 3ου, διαμπερές, κατασκευή '80, 1 wc, ασανσέρ, κλιματισμός, καλή κατάσταση, 1 Χώρος, 1 WC, 36 ετών									€ 15,00	€ 16,90	
2	Γραφείο 170 τ.μ., 2ου, διαμπερές, κατασκευή '80, 2 wc, ασανσέρ, κλιματισμός, καλή κατάσταση,									€ 13,00		
3	Γραφείο 190 τ.μ., 4ου, επί της Φιλελλήνων πλήρως νακαινισμένο το 2016									€ 15,00		
4	Γραφείο 220 τ.μ., 4ου, 220 και 0 τ.μ., διαμπερές, γωνιακό, κατασκευή '75, 1 wc, άριστη κατάσταση, πολυτελούς κατασκευής, πλήρεις υποδομών, ρετιρέ, πολύ									€ 15,00		
5	Γραφείο 369,10 τ.μ., 4ου, άριστη κατάσταση, πολυτελούς κατασκευής, πλήρεις υποδομών μισθωμένο 12.2015									€ 22,00		
6	Γραφείο 369,10 τ.μ., 1ου, πολύ καλή κατάσταση, πολυτελούς κατασκευής, πλήρεις υποδομών επαναδιαπραγματεύσεως αρχές 2016									€ 19,00		

Σύμφωνα με τα παραπάνω, παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος:

Ορ. Ιδ.	Επιφάνεια (τμ)	Αξία (€/τμ)	Ειδικός συντελεστής Ορ. Ιδ. (όροφος, κατάσταση συντήρησης)	Συνολική Αγοραία αξία (€)
4ος ορ.	373,80	16,90 €	1,00	6.317,22 €
5ος ορ.	374,17	16,90 €	0,80	5.058,78 €
ΣΥΝΟΛΟ				11.376,00 €
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ				11.400,00 €
Ετήσια Μισθωτική αξία				136.511,98 €
Απόδοση				8,25%
Αγοραία Αξία				1.654.690,68 €
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία				1.650.000,00 €

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ανέρχεται σε € 1.650.000,00.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 80% για τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και 20% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, καθώς θεωρούμε ότι η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Αξία βάση βαρύτητας
Συγκριτική Μέθοδος	2.350.000	20%	470.000 €
Μέθοδος Εισοδήματος	1.650.000	80%	1.320.000 €
Σύνολο			1.790.000 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αξία			1.790.000 €

Συνεπώς, η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, εκτιμάται σε € 1.790.000,00.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

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

Λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει μόνον ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών, και σύμφωνα με το VPGA9 (Red Book, 9th edition, January 2014).

Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα της αγοράς και συνακόλουθα στην πορεία των ενοικίων ενώ μεσο-μακροπρόθεσμα, στο βαθμό που θα επηρεαστεί περαιτέρω (αρνητικά ή θετικά) η οικονομία, θα επηρεαστούν και οι αξίες. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουμε, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

Με εκτίμηση,

Για την Π. Δανός & Συνεργάτες ΑΕ, an alliance
member of BNP PARIBAS REAL ESTATE



Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Α. ΠΥΛΑΓΜΕΝΗΣ 1, 11526 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 3446295 - 3446296 FAX: 210 3446297
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34426/11/0735/23(98)

Παναγιώτης Μερεκούλιας, MRICS

Διευθυντής Τομέα Εκτιμήσεων & Μελετών

Για την DANOS VALUATIONS L.L.C.



Πάνος Δανός **FRICS, VRS, C.Env.**

Διευθύνων Σύμβουλος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

(Φωτογραφίες, Χάρτης, Ανάλυση Συγκριτικών & Υπολογισμοί)

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ















ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ												
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ												
					Τοποθεσία	Μέγεθος	Ζητούμενη/ Πραγματική	Πρόσωση/ θέα	Ποιότητα κατασκευής/ Κατάσταση συντήρησης	Προσαρμοσμένη τιμή/m ²	Βαρύτητα	Σταθμισμένη μέση αξία m ²
A/A	Τοποθεσία	Τιμή πώλησης	Επιφάνεια (m2)	Τιμή /m2	Προσαρμογές							
1	Φιλελλήνων	€950.000	212	€4.481,13	5%	-5%	-15%	-5%	-5%	€ 3.428,99	25,0%	€ 857,25
2	Φιλελλήνων	€560.000	185	€3.027,03	5%	-10%	-15%	5%	20%	€ 3.063,64	25,0%	€ 765,91
3	Φιλελλήνων	€730.000	168	€4.345,24	5%	-10%	0%	0%	0%	€ 4.106,25	25,0%	€ 1.026,56
4	Φιλελλήνων	€1.500.000	380	€3.947,37	5%	0%	-15%	0%	-5%	€ 3.346,88	25,0%	€ 836,72
											100,0%	€ 3.486,44
1	Στο Σύνταγμα και επί της Φιλελλήνων, μόλις 2' από τη στάση μετρό του Συντάγματος πωλείται μισθωμένος, επαγγελματικός χώρος 212τμ και 2ου ορόφου. Κατασκευής 1954 και σε αρχοντικό ο χώρος αποτελείται από αίθουσα υποδοχής, 6 γραφεία, 1 αίθουσα συνεδριάσεων και 1 μπάνιο, ενώ διαθέτει αυτόνομο σύστημα κλιματισμού, διπλά τζάμια, σύστημα πυρασφάλειας, συναγερμό, δομημένη καλωδίωση και κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης.									€ 3.430,00	€ 3.490,00	
2	Επαγγελματικός χώρος 2ου ορόφου και 185τμ. Κατασκευής 1980 και ανακαινισμένος σε κουφώματα το 2012, ο χώρος είναι ενιαίος, χωρισμένος με ημιμόνιμα διαχωριστικά σε 4 γραφειακούς χώρους και 1 μεγαλύτερη αίθουσα, ενώ διαθέτει ακόμα 1 kitchenette, 2 WC, κεντρικό κλιματισμό και εξαερισμό, διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, τηλεφωνικό κέντρο, εσωτερικό σύστημα παρακολούθησης και συναγερμό									€ 3.060,00		
3	Γραφείο, 168 τ.μ, 4ος όροφος, έτος κατασκευής 1960, Ανακαινισμένο. Αποτελείται από 3 χώρος/ ους, διαθέτει κουζίνακι, πυρανίχνευση, φωτισμό, θυρ/ ραση, διπλά τζάμια και 2 ασανσέρ, 2 WC. Χαρακτηριστικά: Κλιματισμός Προσόψεως Πόρτα Ασφαλείας Συναγερμός Δομημένη Καλωδίωση, Ψευδοροφή, κουφώματα Αλουμινίου, δάπεδα Δρύινα πατώματα, Θέρμανση Κεντρική Φυσικό Αέριο,									€ 4.110,00		
4	Γραφείο 380 τ.μ., 3ος Όροφος, 4 wc, Έτος Κατασκευής: 1936, Επιπλέον χαρακτηριστικά: Γωνιακό, Φωτεινό Κλιματισμός, ανακαινισμένο									€ 3.350,00		

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ												
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ												
					Τοποθεσία	Μέγεθος	Ζητούμενη/ Πραγματική	Πρόσωση/ θέα	Ποιότητα κατασκευής/ Κατάσταση συντήρησης	Προσαρμοσμένη τιμή/μ ²	Βαρύτητα	Σταθμισμέ η μέση αξία m ²
A/A	Τοποθεσία	Τιμή Μισθώσης	Επιφάν εια (m2)	Τιμή /m2	Προσαρμογές							
1	Φιλελλήνων	€800	83	€9,64	25%	-5%	-15%	25%	25%	€ 15,20	15,0%	€ 2,28
2	Φιλελλήνων	€1.200	170	€7,06	25%	-5%	0%	25%	25%	€ 13,10	15,0%	€ 1,96
3	Φιλελλήνων	€2.090	190	€11,00	20%	-5%	0%	20%	0%	€ 15,05	15,0%	€ 2,26
4	Φιλελλήνων	€2.200	220	€10,00	10%	-5%	0%	20%	20%	€ 15,05	15,0%	€ 2,26
5	Όθωνος	€7.382	369	€20,00	5%	0%	0%	5%	0%	€ 22,05	20,0%	€ 4,41
6	Όθωνος	€6.292	370	€17,00	5%	0%	0%	5%	0%	€ 18,74	20,0%	€ 3,75
											100,0%	€ 16,92
1	Γραφείο 83 τ.μ., 3ου, διαμπερές, κατασκευή '80, 1 wc, ασανσέρ, κλιματισμός, καλή κατάσταση. 1 Χώρος 1 WC, 36 ετών									€ 15,00		€ 16,90
2	Γραφείο 170 τ.μ., 2ου, διαμπερές, κατασκευή '80, 2 wc, ασανσέρ, κλιματισμός, καλή κατάσταση.									€ 13,00		
3	Γραφείο 190 τ.μ., 4ου, επί της Φιλελλήνων πλήρως νακαινισμένο το 2016									€ 15,00		
4	Γραφείο 220 τ.μ., 4ου, 220 και 0 τ.μ., διαμπερές, γωνιακό, κατασκευή '75, 1 wc, άριστη κατάσταση, πολυτελούς κατασκευής, πλήρεις υποδομών, ρετιρέ, πολύ									€ 15,00		
5	Γραφείο 369,10 τ.μ., 4ου, άριστη κατάσταση, πολυτελούς κατασκευής, πλήρεις υποδομών μισθωμένο 12.2015									€ 22,00		
6	Γραφείο 369,10 τ.μ., 1ου, πολύ καλή κατάσταση, πολυτελούς κατασκευής, πλήρεις υποδομών επαναδιαπραγμάτευσης αρχές 2016									€ 19,00		
					Ορ. Ιδ.	Επιφάνεια (τμ)	Αξία (€/τμ)	Ειδικός συντελεστής Ορ. Ιδ. (όροφος, κατάσταση συντήρησης)			Συνολική Αγοραία αξία (€)	
					4ος ορ.	373,80	16,90 €	1,00			6.317,22 €	
					5ος ορ.	374,17	16,90 €	0,80			5.058,78 €	
					ΣΥΝΟΛΟ						11.376,00 €	
					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ						11.400,00 €	
					Ετήσια Μισθωτική αξία						136.511,98 €	
					Απόδοση						8,25%	
					Αγοραία Αξία						1.654.690,68 €	
					Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία						1.650.000,00 €	

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Αξία βάση βαρύτητας
Συγκριτική Μέθοδος	2.350.000	20%	470.000 €
Μέθοδος Εισοδήματος	1.650.000	80%	1.320.000 €
Σύνολο			1.790.000 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αξία			1.790.000 €