



Report

Αριθμός Έργου: 17403

Εκπόνηση μελέτης εκτίμησης δύο διακεκριμένων ιδιοκτησιών στη συμβολή των Οδών
Οθωνος 2 και Φιλελλήνων 1

Παρασκευή 27 Ιανουαρίου 2017

Πελάτης: TRASTOR ΑΕΕΑΠ
Σταδίου 10
105 64, Αθήνα

Our Ref.: P/17403/174959

Αθήνα 27 Ιανουαρίου 2017

Κα Γιώτα Ανδρέου
Manager
Trastor ΑΕΕΑΠ
Σταδίου 10
105 64, Αθήνα

Κυρία Ανδρέου,

Σε συνέχεια της από 23/01/2017 ανάθεσης έργου προς την εταιρία μας, έχουμε την ευχαρίστηση να σας γνωστοποιήσουμε ότι ολοκληρώσαμε την εκπόνηση μελέτης εκτίμησης διακεκριμένων ιδιοκτησιών – Ορόφων γραφείων στη συμβολή των Οδών Όθωνος 2 και Φιλελλήνων 1 στην Πλατεία Συντάγματος, εφεξής καλούμενες για λόγους συντομίας «Ιδιοκτησίες» για λογαριασμό της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, εφεξής καλούμενης για λόγους συντομίας «Εταιρία» ή «Πελάτης».

Αντικείμενο και Σκοπός του Έργου

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση, το αντικείμενο του έργου το οποίο μας αναθέσατε, αφορούσε τον προσδιορισμό, την τεκμηρίωση και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για την **Αγοραία Αξία (Market Value)** δύο γραφειακών χώρων οι οποίοι βρίσκονται στον 4^ο και 5^ο όροφο επαγγελματικού κτιρίου το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των Οδών Όθωνος 2 και Φιλελλήνων 1 εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων. Συγκεκριμένα, οι επιφάνειες των «Ιδιοκτησιών» ανέρχονται σε 373,80 τ.μ. για τον γραφειακό χώρο του 4^{ου} ορόφου και σε 374,20 τ.μ. για τον γραφειακό χώρο του 5^{ου} ορόφου.

Επισημαίνεται ότι, οι προσδιορισθείσες αξίες οι οποίες καταγράφονται στην παρούσα έκθεση, αντανακλούν την κατάσταση των εκτιμώμενων «Ιδιοκτησιών» με τις επιφυλάξεις των Υποθέσεων Έργου οι οποίες περιλαμβάνονται στις επιμέρους ενότητες της παρούσας έκθεσής μας.

Θεωρούμε αναγκαίο να επισημάνουμε ότι, στο αντικείμενο του έργου μας δεν περιλαμβανόταν ο πάσης φύσεως νομικός ή τεχνικός έλεγχος καθώς και η επιμέτρηση των διερευνηθεισών ιδιοκτησιών.

Αντιλαμβανόμεθα επιπλέον ότι, τα πορίσματα της έκθεσής μας θα αξιοποιηθούν από τον «Πελάτη», για δημοσίευση σύμφωνα με τα όσα προβλέπουν οι διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Ημερομηνία Αποτίμησης

Ο προσδιορισμός της αξίας έγινε σε τρέχουσες τιμές κατά τη 27^η Ιανουαρίου 2017, ημερομηνία η οποία αποτελεί και την ημερομηνία αποτίμησης.

Παραδοτέα Έγγραφα

Η έκθεση αποτίμησης αποτελείται από:

- Την παρούσα επιστολή, η οποία περιλαμβάνει τη μεθοδολογία η οποία ακολουθήθηκε και περιγράφει το είδος και το εύρος της διερεύνησης την οποία πραγματοποίησαμε κατά την υλοποίηση του έργου μας.
- Την περιγραφή, την αποτίμηση και το φωτογραφικό υλικό των ιδιοκτησιών.
- Τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους.

Η American Appraisal ουδεμία ευθύνη φέρει για τη μη εγκεκριμένη ή αποσπασματική χρήση της τελικής της έκθεσης.

Τα στοιχεία τα οποία συλλέξαμε κατά την έρευνά μας, οι αιτιολογήσεις καθώς και οι αναλύσεις τις οποίες πραγματοποίησαμε, αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρίας μας και θα παραμείνουν ως μέρος των εσωτερικών εγγράφων της μελέτης μας.

Προσδιορισμός της Αξίας

Η American Appraisal (Hellas) Limited, ως θυγατρική εταιρία του μεγαλύτερου ανεξάρτητου διεθνούς οργανισμού εκτιμήσεων στον κόσμο, της American Appraisal Associates Inc., για τον προσδιορισμό της αξίας των διακεκριμένων ιδιοκτησιών για λογαριασμό του «Πελάτη», εφήρμοσε τα Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS)¹, τα οποία είναι πλήρως συμβατά και ενσωματώνουν τα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων – International Valuation Standards – IVS² και είναι απόλυτα αποδεκτά από τις Ελληνικές Αρχές.

Η εκτίμηση του υπό μελέτη ακινήτου πραγματοποιήθηκε στη βάση της **Αγοραίας Αξίας (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται από τα Εκτιμητικά - Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS, Ιανουάριος 2014 (Red Book).

Σύμφωνα με το VPS 4.1.2 του Red Book, η **Αγοραία Αξία** ενός ακινήτου ορίζεται ως: *Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλη προώθηση (μάρκετινγκ) όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.*

¹ Royal Institute of Chartered Surveyors, the “Red Book”, January 2014 (IVS Framework, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 230, & IVS 300)

² International Valuation Standards (IVS), 2013 edition

Η Αγοραία – Αγοραία Αξία η οποία προσδιορίζεται κατά τα ανωτέρω, αντανακλά την αξία του εκτιμώμενου περιουσιακού στοιχείου στην κατάσταση την οποία ευρίσκεται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης και δεν περιλαμβάνει το καθ' οιονδήποτε κόστος προετοιμασίας και προώθησης του διακεκριμένου παγίου στην ελεύθερη αγορά, ούτε τις δαπάνες μεταβίβασής του, ούτε και τους αναλογούντες σε ενδεχόμενη μεταβίβαση φόρους και τέλη.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Όπως αναφέρθηκε και προηγούμενα, η εταιρία μας, κατά την υλοποίηση του παρόντος έργου, εφήρμοσε τα Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS).

Κατά την εκτέλεση του έργου μας, εφαρμόσαμε τις διεθνώς αναγνωρισμένες προσεγγίσεις εκτίμησης πάγιων περιουσιακών στοιχείων, όπως αυτές περιγράφονται στη συνέχεια.

Η επιλογή της ενδεδειγμένης μεθοδολογικής προσέγγισης εξαρτάται ασφαλώς από το είδος και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου, την αφθονία και το είδος των συγκριτικών στοιχείων, την ωριμότητα της αγοράς, τα κατασκευαστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου κλπ.

Επισημαίνεται ότι τόσο το RICS όσο και τα IVS προβλέπουν ότι σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχουν ικανοποιητικές ενδείξεις ή στοιχεία αγοράς τα οποία θα επιτρέψουν στον εκτιμητή να εφαρμόσει μία μόνο μέθοδο τότε είναι αναγκαίο να χρησιμοποιούνται περισσότερες από μία εκτιμητικές μέθοδοι.

Όταν, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων πάγιων στοιχείων, διαπιστώνεται ότι για τον προσδιορισμό της Αγοραίας – Εύλογης Αξίας δεν υπάρχει οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά ή όταν τα υπό διερεύνηση πάγια περιουσιακά στοιχεία σπάνια πωλούνται μεμονωμένα, αλλά συνήθως μεταβιβάζονται ως μέρος μίας επιχείρησης, αυτά αποτιμώνται σύμφωνα με τη Μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης – Depreciated Replacement Cost, αφού ληφθούν υπόψη οι απομειώσεις οι οποίες οφείλονται σε απώλεια αξίας λόγω φυσιολογικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εξαρτάται από την κρίση του Εκτιμητή³.

³ IVS: Framework, § 1 & 2

Για λόγους πληρότητας της παρούσας πρότασης, στη συνέχεια παρατίθενται οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

Προσέγγιση της Αγοράς

Η **Προσέγγιση της Αγοράς (Sales Comparison Approach - Market Approach)** θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων.

Η Συγκριτική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται, βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα. Όταν εφαρμόζεται η Προσέγγιση της Αγοράς, διαπιστώνονται με επιτόπου επιθεωρήσεις τα πραγματικά τεχνικά στοιχεία των υπό διερεύνηση ενσώματων παγίων και συγκρίνονται με παρόμοια περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατίθενται στην ελεύθερη αγορά.

Τα οικονομικά στοιχεία (τιμές πώλησης καινούργιων ή μεταχειρισμένων, μισθώματα, αποδόσεις, προεξοφλητικά επιτόκια, διάρκειες ζωής) όπως και τα κοστολογικά στοιχεία τα οποία εφαρμόζονται σε διαφορετικές προσεγγίσεις της αξίας, εφόσον προέρχονται από ενδείξεις της αγοράς (αγοραία στοιχεία), θεωρούνται ότι λαμβάνουν υπόψη τις συστάσεις της Προσέγγισης της Αγοράς.

Επισημαίνεται ότι, κατά την παρούσα ανάθεση, η Προσέγγιση της Αγοράς αποτέλεσε μία εκ των μεθοδολογικών προσεγγίσεων οι οποίες εφαρμόσθηκαν για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των «ιδιοκτησιών», καθώς αυτές βρίσκονται εντός οργανωμένης αγοράς ακινήτων, με δυνατότητα εύρεσης Συγκριτικών Στοιχείων αγοραπωλησιών ή/και ζητούμενων τιμών πώλησης εμπορικών ακινήτων με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών. Στις αξίες των συγκριτικών στοιχείων, πραγματοποιήθηκαν προσαρμογές προκειμένου να αμβλυνθούν οι διαφορές τους με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες όσον αφορά χαρακτηριστικά όπως η τοποθεσία, η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης αλλά και τις διαφορές μεταξύ ζητούμενων τιμών και εκείνων που θα προέκυπταν κατόπιν των κατάλληλων διαπραγματεύσεων.

Προσέγγιση Κόστους

Η **Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach)** ή η Κοστολογική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο για την εκτίμηση ειδικών κτιριακών εγκαταστάσεων, ειδικών τεχνικών έργων, εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και των βελτιώσεων γης, των υπό εκτίμηση παγίων, και διαμορφώνει την αξία με βάση το Κόστος Αντικατάστασης του παγίου – Cost of Replacement New (COR).

Η διαμορφούμενη αξία, στη συνέχεια απομειώνεται, προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας η οποία οφείλεται σε **φυσιολογική, λειτουργική και οικονομική απαξίωση**.

Ως *Κόστος Αντικατάστασης Νέου* ορίζεται, το εκτιμώμενο ποσό χρημάτων το οποίο απαιτείται για την αντικατάσταση, σε τρέχουσες τιμές, ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου με ένα σύγχρονο, χρησιμοποιώντας σύγχρονη τεχνολογία, υλικά, κατασκευαστικές μεθόδους και σύγχρονα πρότυπα σχεδιασμού και διαμόρφωσης χώρων.

Το *Κόστος Νέου* εν γένει, περιλαμβάνει όλα τα έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν προκειμένου να καταστεί δυνατή η λειτουργία ενός παγίου για την συγκεκριμένη χρήση για την οποία προορίζεται.

Ως εκ τούτου, στα έξοδα απόκτησης του παγίου περιλαμβάνονται υλικά, μεταφορικά, έξοδα συναρμολόγησης-κατασκευής, έξοδα προετοιμασίας χώρου κατασκευής, έξοδα κατεδάφισης παλαιών κτιρίων ή απομάκρυνσης παλιών εγκαταστάσεων, διοικητικά και άλλα γενικά έξοδα (αν αυτά σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση του παγίου) κτλ. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην αξία του παγίου, όταν πιθανολογηθεί ότι οι δαπάνες αυτές επεκτείνουν την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του ή τα μελλοντικά οφέλη για την επιχείρηση θα υπερβούν την αρχικά προσδιορισμένη κανονική απόδοση του παγίου.

Σύμφωνα με την Κοστολογική Προσέγγιση, η αξία η οποία προκύπτει από την εφαρμογή της, στηρίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής, δεν είναι διατεθειμένος, για την απόκτηση ενός εξειδικευμένου παγίου, να καταβάλλει τίμημα μεγαλύτερο από εκείνο το οποίο θα κατέβαλε για την αναπαραγωγή ή αντικατάσταση ενός ίδιου παγίου, στη μορφή και κατάσταση στην οποία βρίσκεται σήμερα.

Μετά τη διαμόρφωση του Κόστους Αντικατάστασης Νέου κατά τα ανωτέρω και προκειμένου να προσδιορισθεί η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση παγίου, με την αξιοποίηση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται το **Κόστος Αντικατάστασης Νέου**, έτσι ώστε η **Υπολειμματική Αξία Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)**, ή το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης, όπως αλλιώς αναφέρεται, το οποίο προκύπτει, να αντανακλά την απώλεια αξίας η οποία έχει υποστεί το πάγιο περιουσιακό στοιχείο, λόγω φυσιολογικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Τα τρία (3) ανωτέρω στοιχεία απαξίωσης, ορίζονται ως εξής:

Φυσιολογική Απαξίωση

Είναι η απώλεια της αξίας η οποία προκύπτει από τη φθορά λόγω λειτουργίας, παλαιότητας και την έκθεση του παγίου στα φυσικά φαινόμενα.

Λειτουργική/Τεχνολογική Απαξίωση

Είναι η απώλεια της αξίας, η οποία οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού, κατασκευής, διαμόρφωσης χώρων, αλλαγής υλικών ή της τεχνολογίας η οποία καταλήγει σε

ανεπάρκεια, υπερβάλλουσα ικανότητα παραγωγής, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα.

Οικονομική Απαξίωση

Είναι η απώλεια της αξίας, η οποία οφείλεται σε αρνητικές εξωτερικές επιδράσεις στο πάγιο. Παρόμοιες επιδράσεις ενδεχομένως να περιλαμβάνουν την αλλαγή των οικονομικών συνθηκών, την απαίτηση για καλύτερες υπηρεσίες, τις απομακρυσμένες πηγές προμήθειας πρώτων υλών και υλικών, το υψηλό κόστος εργατικού δυναμικού ή μεταφοράς, ενώ οι τιμές πώλησης παραμένουν σταθερές ή αυξάνονται με χαμηλότερους ρυθμούς, λόγω νομοθεσίας, ανταγωνισμού ή/και περιβαλλοντικών περιορισμών. Καθόσον οι ανωτέρω επιδράσεις αντανακλώνται στις οικονομικές επιδόσεις των επιχειρήσεων, βασική προϋπόθεση για τον υπολογισμό της οικονομικής απαξίωσης, αποτελεί ή διαπίστωση της αξίας της εκμετάλλευσης, αντικείμενο όμως το οποίο δεν περιλαμβανόταν στο παρόν έργο.

Λόγω της μη εξειδικευμένης φύσης των διακεκριμένων υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, αλλά και λόγω του σκοπού και του αντικειμένου του έργου, δεν καθίσταται δόκιμη η εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των «Ιδιοκτησιών».

Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου

Η Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου (**Income Capitalisation Approach**) ή η Προσέγγιση του Εισοδήματος, όπως αλλιώς αναφέρεται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου την οποία αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της.

Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται επιπλέον και για την διαπίστωση της αξίας ακινήτων, κυρίως εμπορικών ή δυνάμενων να μισθωθούν, όπου ως εκμετάλλευση θεωρείται η δυνητική μίσθωση του ακινήτου και της προσόδου που δύναται να επιτευχθεί από την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων.

Δύο τεχνικές μπορεί να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου για την εκτίμηση επενδυτικών κυρίως ακινήτων. Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (**Direct Capitalization**) και η τεχνική των **Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Analysis)**.

Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης καταλήγει σε ένδειξη αξίας και βασίζεται στην μετατροπή ενός σταθερού ετήσιου καθαρού μισθωτικού εσόδου, συνυπολογιζόμενου του ποσοστού πληρότητας που επιτυγχάνει η ιδιοκτησία και της απόδοσης (Yield) του ακινήτου στην ενεργό κτηματαγορά.

Η τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών λαμβάνει υπόψη το σύνολο μελλοντικών εισροών και εκροών που προκύπτουν από τη λειτουργία της εκάστοτε ιδιοκτησίας για συγκεκριμένη χρονική (μισθωτική) περίοδο. Κατά την εφαρμογή της εν λόγω τεχνικής – μεθόδου, οι Ταμειακές Ροές προβάλλονται στο μέλλον για συγκεκριμένη χρονική περίοδο (τέλος της μισθωτικής περιόδου) και στη συνέχεια, μαζί με την Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας στο τέλος της εν λόγω χρονικής περιόδου απομειώνονται με κατάλληλο επιπόκιο προεξόφλησης, οπότε και καταλήγουν στην Παρούσα Αξία προ φόρων της ιδιοκτησίας.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, προκειμένου να διαπιστωθούν οι καθαρές ταμειακές ροές των επιμέρους εκμεταλλεύσεων, εντοπίζονται και κεφαλαιοποιούνται, για κάθε μία από αυτές, αφενός μεν τα έσοδα τα οποία εισρέουν στην εκμετάλλευση κατά της ωφέλιμης διάρκεια ζωής των «Εγκαταστάσεων» της επιχείρησης (κεφαλαιοποίηση εσόδων), αφετέρου δε, οι διοικητικές και λειτουργικές δαπάνες, όπως και τα έξοδα συντήρησης ή / και αντικατάστασης των παγίων τα οποία θα αναλωθούν στη διάρκεια ζωής των «Εγκαταστάσεων» ή της λειτουργίας της επιχείρησης (κεφαλαιοποίηση δαπανών).

Η διαφορά μεταξύ των δύο αποτελεί την Καθαρή Κεφαλαιοποιημένη Πρόσοδο (θετική ή αρνητική), η οποία στην συνέχεια, με την εφαρμογή ειδικών τεχνικών, όπως των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) προσδίδει την Τρέχουσα Αξία της επιχείρησης ή του δικαιώματος.

Δεδομένης της φύσης των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών οι οποίες αποτελούν γραφειακούς χώρους, που δύνανται να μισθωθούν και να αποφέρουν εισοδήματα, αλλά και του σκοπού και του αντικειμένου του έργου, η Προσέγγιση της Προσόδου αποτέλεσε την κύρια μεθοδολογία για την εκτίμηση των υπό μελέτη ακινήτων καθώς αποτελεί την πλέον δόκιμη μέθοδο για την εκτίμηση εμπορικών ακινήτων ενώ κατά την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε εντοπίσθηκε ικανοποιητικός αριθμός υφιστάμενων μισθώσεων γραφειακών χώρων σε άμεση εγγύτητα με τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.

Συγκεκριμένα, ο κενός γραφειακός χώρος του 5ου ορόφου εκτιμήθηκε με την εφαρμογή της τεχνικής της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, ενώ για τον 4ο όροφο εφαρμόσθηκε η τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (DCF) καθώς κατά την ημερομηνία της εκτίμησης η εν λόγω ιδιοκτησία είναι μισθωμένη και το εισόδημα το οποίο απορρέει από αυτήν θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στο αποτέλεσμα της εκτίμησης.

Στην εν λόγω προσέγγιση, όπως και στην Προσέγγιση της Αγοράς, τα χαρακτηριστικά των Συγκριτικών Στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν, προσαρμόστηκαν ώστε να προσομοιάζουν με εκείνα των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών. Οι σημαντικότερες προσαρμογές αφορούν τις ακριβείς τοποθεσίες των ακινήτων, τις επιφάνειές τους, την ποιότητα κατασκευής και την κατάσταση συντήρησής τους, ενώ προσαρμογές πραγματοποιήθηκαν και προκειμένου να αντικατοπτρίσουν τη διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πραγματοποιείσας.

Παράγοντες Επιρροής επί της Αξίας

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των υπό διερεύνηση διακεκριμένων ιδιοκτησιών – ορόφους γραφείων στη συμβολή των Οδών Θρησκευτικού και Φιλελλήνων στην Πλατεία Συντάγματος, για λογαριασμό της TRASTOR ΑΕΕΑΠ λάβαμε υπόψη τους κατωτέρω παράγοντες:

- ◆ Την επί τόπου αυτοψία την οποία πραγματοποιήσαμε στις εκτιμώμενες «Ιδιοκτησίες» και τη διαπίστωση της τρέχουσας κατάστασης συντήρησής τους.
- ◆ Την πληροφόρηση την οποία διαθέτουμε στη βάση δεδομένων της εταιρίας μας αναφορικά με τις μισθωτικές αξίες γραφειακών χώρων οι οποίες υφίστανται στην περιοχή του Συντάγματος κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.
- ◆ Την πληροφόρηση την οποία λάβαμε από διάφορες πηγές αναφορικά με τις τρέχουσες τιμές της κτηματαγοράς στην εγγύτερη περιοχή των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών, αλλά και τις συνθήκες ζήτησης και προσφοράς που ισχύουν στην εν λόγω αγορά ακινήτων.
- ◆ Την πληροφόρηση η οποία μας προσκομίσθηκε από τα στελέχη του «Πελάτη» αναφορικά με τα χαρακτηριστικά και την τρέχουσα κατάσταση των εκτιμώμενων «Ιδιοκτησιών».

Τις προφορικές διαβεβαιώσεις και τις πληροφορίες τις οποίες λάβαμε, τις αποδεχθήκαμε ως αντικειμενικές και ότι απεικονίζουν την πραγματική σημερινή κατάσταση των «Ιδιοκτησιών» τις οποίες αποτιμήσαμε.

Σύνοψη

Κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας και σύμφωνα με τις προσεγγίσεις της αξίας τις οποίες πραγματοποιήσαμε κατά τα ανωτέρω, η Συνολική Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση διακεκριμένων ιδιοκτησιών – όροφοι γραφείων στη συμβολή των Οδών Όθωνος και Φιλελλήνων στην Πλατεία Συντάγματος στην Αθήνα, κατά την 27^η Ιανουαρίου 2017, ανταποκρίνεται αντικειμενικά, κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας, στο στρογγυλοποιημένο συνολικό ποσό των **Ευρώ, Ενός Εκατομμυρίου Οκτακοσίων Είκοσι Χιλιάδων (€ 1.820.000,00)**, όπως αυτή απεικονίζεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Γραφειακοί Χώροι 4ου & 5ου ορόφου , Όθωνος 2 & Φιλελλήνων 1, Πλατεία Συντάγματος, Δήμος Αθηναίων				
Μεθοδολογική Προσέγγιση	Αγοραία Αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία	
Μέθοδος Αγοράς (Market Approach)	€ 1.860.000,00	30%	€ 558.000,00	
Μέθοδος Εισοδηματικής Κεφαλαιοποίησης (Income Capitalisation - Direct & DCF)	€ 1.806.000,00	70%	€ 1.260.000,00	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)		27/01/17	€ 1.820.000,00	

Η παρούσα έκθεση υπόκειται στις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που επισυνάπτονται.

Με εκτίμηση,

Για λογαριασμό της American Appraisal (Hellas) Limited,



Παύλος Μ. Ζέκκος – MSc, CRE®, MRICS
Διευθύνων Σύμβουλος



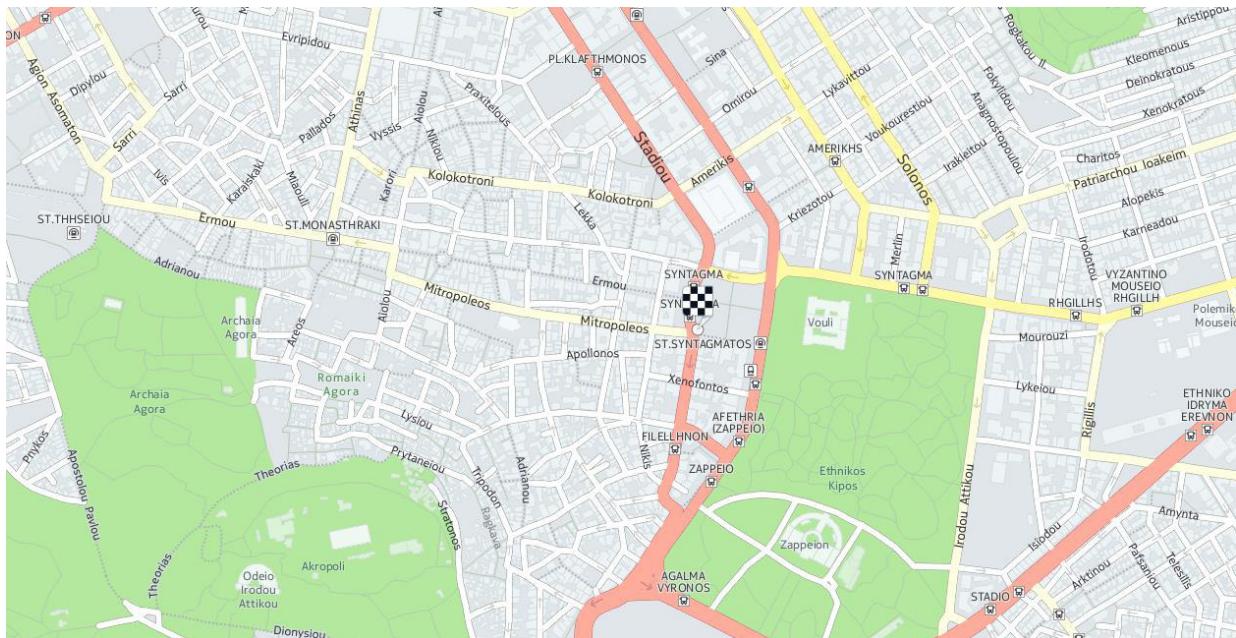
Γεώργιος Γ. Τσουρούφλης – MSc MRICS
Chartered Valuation Surveyor

Ομάδα Έργου: Παύλος Ζέκκος, Γεώργιος Τσουρούφλης, Μαρία Κολοκυθά, Εύη Γκινάτη - REV.

Περιγραφή Ιδιοκτησιών - Γραφειακοί Χώροι 4^{ου} & 5^{ου} ορόφου, Φιλελλήνων 1, Πλατεία Συντάγματος, Δήμος Αθηναίων

Τοποθεσία Ιδιοκτησιών

Οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες αποτελούν γραφειακούς χώρους 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου, σε κτίριο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 1 και Όθωνος 2, στην Πλατεία Συντάγματος. Το κτίριο χωροθετείται στο νοτιοδυτικό άκρο της πλατείας. Το κτίριο το οποίο στεγάζει τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες εντοπίζεται στο 60031A Οικοδομικό τετράγωνο και περικλείεται από τις οδούς Φιλελλήνων, Ξενοφώντος, Όθωνος και από τη Λεωφόρο Αμαλίας. Οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες εντάσσονται εντός των ορίων του ιστορικού κέντρου της Αθήνας το οποίο περιλαμβάνει πέρα από το Σύνταγμα, το Μοναστηράκι, την Πλάκα, την περιοχή του Ψυρρή και της Ομόνοιας. Το ακίνητο απέχει περίπου 50 μέτρα από το κτίριο του Ελληνικού Κοινοβουλίου, με την ευρύτερη περιοχή να χαρακτηρίζεται ως το εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο της πόλης της Αθήνας (CBD).



Ενδεικτικός Χάρτης



Δορυφορική φωτογραφία με επισήμανση του κτιρίου στο οποίο βρίσκονται οι «Ιδιοκτησίες»

Οι οδοί Όθωνος και Φιλελλήνων, επί των οποίων διαθέτουν πρόσοψη οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες αποτελούν δύο από τους ιστορικότερους δρόμους της Αθήνας, λόγω της πρόσβασης την οποία προσφέρουν στην Πλατεία Συντάγματος.

Οι χρήσεις γης στην εγγύς του ακινήτου περιοχή είναι σχεδόν αποκλειστικά επαγγελματικές με κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Πιο συγκεκριμένα, επί της οδού Όθωνος κυριαρχούν τα κτίρια γραφείων με καταστήματα στο ισόγειο όπως και επί της οδού Φιλελλήνων. Η κύρια εμπορική ζώνη της Πλατείας Συντάγματος βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της από όπου ξεκινά ο πεζόδρομος της οδού Ερμού, ενώ μεικτές χρήσεις καταστημάτων και γραφειακών χώρων παρατηρούνται και επί της οδού Μητροπόλεως, η οποία είναι παράλληλη της οδού Ερμού προς τα νότια.

Πλησίον της οδού Όθωνος εντοπίζεται η οδός Ερμού η οποία αποτελεί τον πιο εμπορικό δρόμο της Αθήνας και τα προηγούμενα έτη έναν από τους πιο ακριβούς εμπορικούς δρόμους στον κόσμο σε επίπεδο μισθωτικών αξιών.

Το δομημένο περιβάλλον στην περιοχή περιλαμβάνει 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. Στην ευρύτερη περιοχή βρίσκονται ακόμη πολλά υπουργεία, δημόσιες υπηρεσίες και μουσεία.

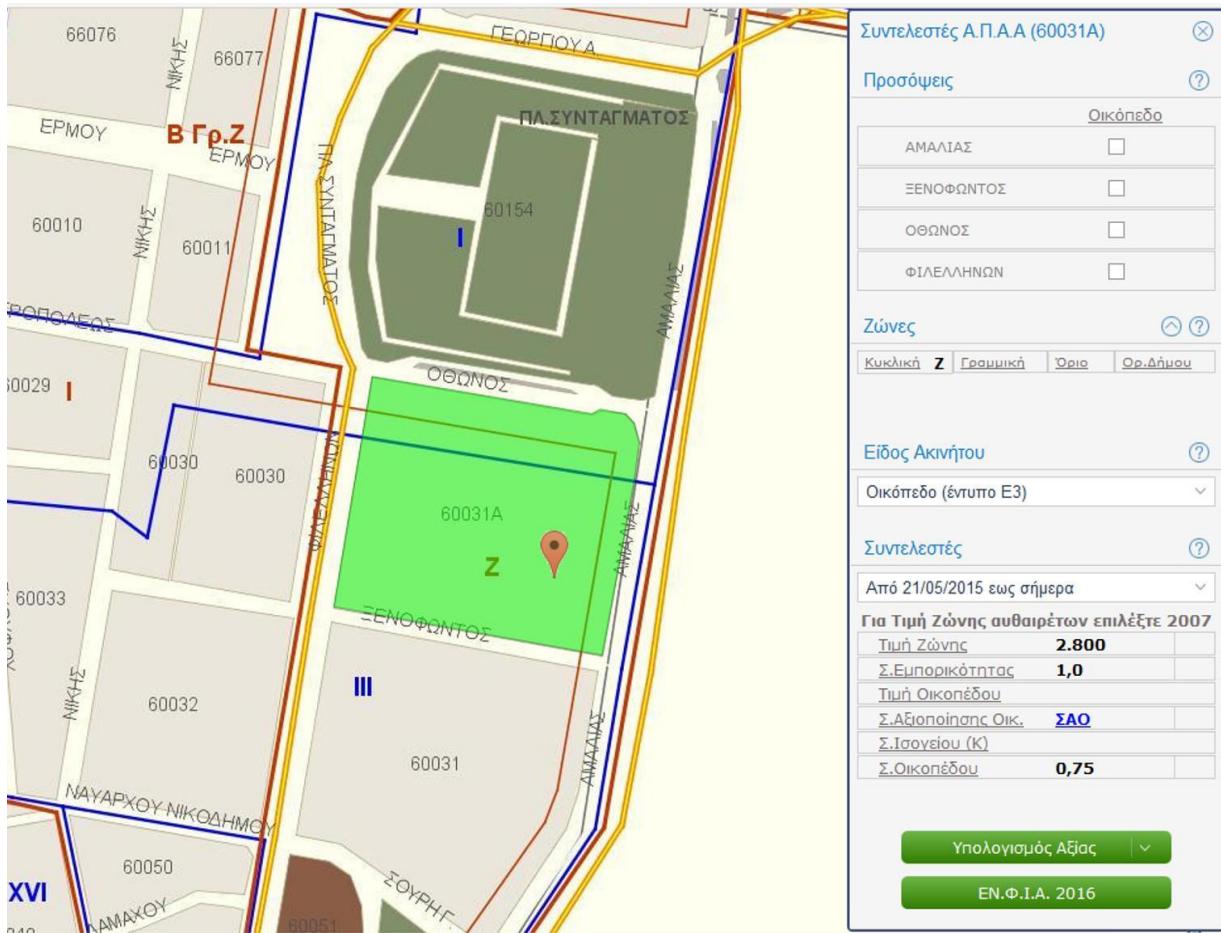
Η ευρύτερη περιοχή του Συντάγματος διαθέτει εξαιρετική προσβασιμότητα. Το υπό διερεύνηση ακίνητο εξυπηρετείται τόσο από τα μέσα σταθερής τροχίας (Μετρό και Τραμ - Στάση Σύνταγμα), όσο και από δεκάδες λεωφορειακές γραμμές και τρόλεϊ οι οποίες διέρχονται πλησίον του ακινήτου. Σημαντικό μειονέκτημα για την περιοχή είναι η έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση και η έλλειψη χώρων στάθμευσης.

Οικοπεδική Έκταση – Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Το πολυυρόφο κτίριο το οποίο στεγάζει τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες, έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 424,125 τ.μ., το οποίο διαθέτει πρόσωπο 14 μέτρων προς την οδό Όθωνος και δυτικά με την οδό Φιλελλήνων επί προσώπου μήκους 30,29 μέτρων, σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 3882/9-10-1986 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών κυρίας Όλγας Φωτοπούλου-Χατζηζαχαρίου.

Το κτίριο το οποίο στεγάζει τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες αποτελεί διατηρητέο κτίσμα σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού του η οποία κατακυρώθηκε σύμφωνα με το **ΦΕΚ 241 Δ' / 08-05-1991**.

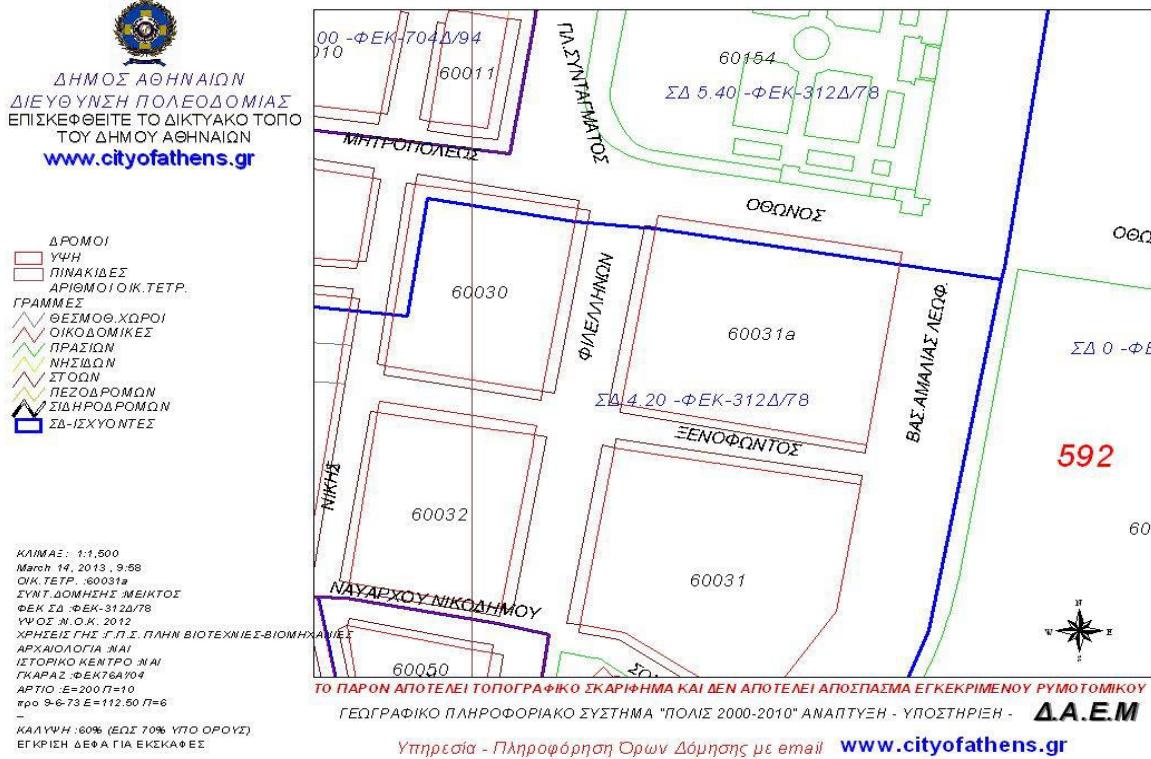
Ακολουθούν απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου και τοπογραφικό σκαρίφημα, όπου απεικονίζονται η τοποθεσία του Οικοδομικού Τετραγώνου, η Τιμή Ζώνης, και οι όροι δόμησης οι οποίοι το διέπουν.





ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΕΠΙΣΚΕΦΤΕΙΤΕ ΤΟ ΔΙΚΤΥΑΚΟ ΤΟΠΟ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
www.cityofathens.gr

www.cityofathens.gr



Περιγραφή Ιδιοκτησιών

Οι υπό διερεύνηση γραφειακοί χώροι καταλαμβάνουν τον 4ο και τον 5ο όροφο του Μεγάρου Γιάνναρου. Πρόκειται για πλήρως ανακαinvισμένο διατηρητέο κτίριο. Με βάση τα στοιχεία που παρατίθενται στην ιστοσελίδα «Αρχαιολογία της Πόλης των Αθηνών», το κτίριο οικοδομήθηκε το έτος 1917 ενώ ήταν από τα πρώτα κτίρια στα οποία έγινε χρήση του νεοεμφανιζόμενου τότε οπλισμένου σκυροδέματος. Το κτίριο διαθέτει είσοδο επί της οδού Φιλελλήνων.

4^{ος} όροφος

Ο υπό εκτίμηση γραφειακός χώρος του 4^{ου} προκύπτει από συνένωση δύο (2) όμορων ιδιοκτησιών (N4 - 160,45 τ.μ. και M4 - 213,35 τ.μ.) και καταλαμβάνει συνολικά επιφάνεια **373,8 τ.μ.**. Διαθέτει είσοδο από υαλοπίνακες, χώρο υποδοχής, έναν ενιαίο χώρο γραφείων καθώς και αυτόνομους χώρους διευθυντικών γραφείων. Τις χρήσεις του υπό διερεύνηση ορόφου συμπληρώνουν βιοηθητικοί χώροι οι οποίοι περιλαμβάνουν W.C., μικρή κουζίνα, και αποθήκη.

Υπάρχει ψευδοροφή με εγκατεστημένα συστήματα κλιματισμού και φωτισμού ενώ τα δάπεδα διαθέτουν επίστρωση από κεραμικά πλακίδια καλής ποιότητας καθώς και επίστρωση μαρμάρου. Αξίζει να σημειωθεί πως κατά την επιτόπια διερεύνηση την οποία πραγματοποίησαν τα εντεταλμένα στελέχη της εταιρία μας διαπιστώθηκε πως το κεντρικό σύστημα κλιματισμού του εν λόγω γραφειακού χώρου δεν λειτουργεί και αντ' αυτού οι χώροι θερμαίνονται και ψύχονται με ανεξάρτητες κλιματιστικές μονάδες στους διάφορους γραφειακούς χώρους.

Το κουφώματα είναι ξύλινα με διπλά υαλοστάσια βάσει των προδιαγραφών που ισχύουν για τα διατηρητέα κτίρια, με αποτέλεσμα ο χώρος να υστερεί κατάτι σε θερμομόνωση, ενώ σε περίπτωση έντονης βροχόπτωσης παρατηρείται και μερική εισροή υδάτων. Οι χώροι χαρακτηρίζονται από μεγάλο εσωτερικό ύψος και επαρκή φυσικό φωτισμό. Η πυρασφάλεια παρέχεται μέσω πυροσβεστήρων και συστήματος πυρανίχνευσης. Η κάθετη επικοινωνία στο κτίριο επιτυγχάνεται μέσω ενός μαρμάρινου κλιμακοστασίου και ενός ανελκυστήρα.

Ο υπό εξέταση γραφειακός χώρος του 4ου ορόφου βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Ο εν λόγω γραφειακός χώρος του 4ου ορόφου είναι μισθωμένος στην «ΑΤΕ ΑΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» έως και τις 28/7/2017 σύμφωνα με το από 1η Αυγούστου 2016 τροποποιητικό ιδιωτικής μίσθωσης το οποίο και μας χορηγήθηκε.

5ος όροφος

Ο υπό εκτίμηση γραφειακός χώρος του 5^{ου} ορόφου προκύπτει από συνένωση δύο (2) όμορων ιδιοκτησιών (Ο5 - 213,28 τ.μ. και Ξ5 - 160,89 τ.μ.) και καταλαμβάνει συνολικά επιφάνεια **374,17 τ.μ.**. Διαθέτει είσοδο από υαλοπίνακες, χώρο υποδοχής, έναν ενιαίο χώρο γραφείων καθώς και αυτόνομους χώρους διευθυντικών γραφείων. Τις χρήσεις του υπό διερεύνηση ορόφου συμπληρώνουν βοηθητικοί χώροι οι οποίοι περιλαμβάνουν W.C., μικρή κουζίνα, και αποθήκη.

Κατά την επί τόπου αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι εν λόγω χώρος βρίσκεται σε άσχημο επίπεδο συντήρησης και κρίνεται απαραίτητη η πραγματοποίηση εργασιών ανακαίνισης προκειμένου ο χώρος να μισθωθεί και να χρησιμοποιηθεί εκ νέου ως χώρος γραφείων.

Συγκεκριμένα, υπάρχουν σημαντικές φθορές στην ψευδοροφή η οποία σε αρκετά σημεία είναι αποξηλωμένη ενώ φθορές φαίνεται να υπάρχουν στο σύστημα εξαερισμού και φωτισμού. Τα δάπεδα διαθέτουν επίστρωση από κεραμικά πλακίδια. Φθορές και σημάδια από υγρασία παρατηρούνται στα δάπεδα, τις τοιχοποιίες και την ψευδοροφή.

Το κουφώματα είναι ξύλινα με διπλά υαλοστάσια βάσει των προδιαγραφών που ισχύουν για τα διατηρητέα κτίρια. Οι χώροι χαρακτηρίζονται από μεγάλο εσωτερικό ύψος και επαρκή φυσικό φωτισμό. Η πυρασφάλεια παρέχεται μέσω πυροσβεστήρων και συστήματος πυρανίχνευσης. Η κάθετη επικοινωνία στο κτίριο επιτυγχάνεται μέσω ενός μαρμάρινου κλιμακοστασίου και ενός ανελκυστήρα.

Σημειώνεται ότι η λειτουργική ενοποίηση των επί μέρους χώρων του 4^{ου} και του 5^{ου} ορόφου αποτελεί πολεοδομική αυθαιρεσία εσωτερικής διαμερισμάτωσης και σε περίπτωση που διατηρηθεί η εν λόγω ενοποίηση θα πρέπει να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με το κόστος τακτοποίησης να ανέρχεται στο ποσό των € 500,00.

Τοπική κτηματαγορά

Η περιοχή του Συντάγματος αποτελεί την πλέον κεντρική τοποθεσία για στέγαση επαγγελματικών χώρων στο κέντρο της Αθήνας. Τα προηγούμενα χρόνια, η ευρύτερη περιοχή του Συντάγματος, η οποία χαρακτηρίζεται ως το επιχειρηματικό κέντρο της πόλης (CBD), αποτελούσε την πιο περιζήτητη τοποθεσία για γραφειακούς χώρους και συγκέντρωνε τις υψηλότερες τιμές μίσθωσης και πώλησης γραφείων σε ολόκληρη τη χώρα. Ωστόσο, σήμερα λόγω των παρουσών δυσμενών οικονομικών συνθηκών, τόσο το αγοραστικό όσο και το επενδυτικό ενδιαφέρον έχουν περιοριστεί σημαντικά.

Πιο συγκεκριμένα, η ζήτηση γραφειακών χώρων έχει περιοριστεί σημαντικά στην περιοχή του Επιχειρηματικού Κέντρου της Αθήνας (CBD), γεγονός το οποίο ενισχύεται από τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων αλλά και την έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος για αγορά γραφειακών χώρων. Η ζήτηση στο κέντρο της Αθήνας περιορίζεται περαιτέρω για κτίρια γραφείων με επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ.. Το αγοραστικό ενδιαφέρον για επαγγελματικούς χώρους υστερεί σημαντικά σε σχέση με το αντίστοιχο μισθωτικό, λόγω της έλλειψης ρευστότητας και της περιορισμένης τραπεζικής χρηματοδότησης.

Η προσφορά γραφειακών χώρων στο κέντρο της Αθήνας παραμένει εν πολλοίσι σταθερή, καθώς δεν προστίθεται νέο απόθεμα στο ήδη υπάρχον. Εντούτοις υπάρχει ακόμα σημαντική προσφορά γραφειακών χώρων παλαιότητας και σε κακή κατάσταση συντήρησης, με αυξητική μάλιστα τάση οφειλόμενη στην εγκατάλειψη των δραστηριοτήτων πολλών επιχειρήσεων.

Η διαθεσιμότητα (Vacancy) γραφειακών χώρων στο Επιχειρηματικό Κέντρο της Αθήνας υπολογίζεται σε ποσοστό 20%, το οποίο σε συγκεκριμένα σημεία δευτερεύουσας εμπορικότητας μπορεί να φτάνει και το 25% με 35%. Τα ποσοστά διαθεσιμότητας παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις, γεγονός το οποίο οφείλεται τόσο στη μετεγκατάσταση πολλών επιχειρήσεων προς λιγότερο εδραιωμένες αγορές γραφείων όσο και στην οριστική εγκατάλειψη των δραστηριοτήτων πολλών επιχειρήσεων δεδομένης της παρούσας δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Οι αποδόσεις γραφειακών χώρων στην υπό μελέτη περιοχή είναι δύσκολο να καταγραφούν με ακρίβεια, λόγω του εξαιρετικά περιορισμένου αριθμού αγοραπωλησιών. Ωστόσο, ο συνδυασμός του μειωμένου καινούργιου προϊόντος με την αυξημένη διαπραγματευτική ικανότητα των αγοραστών/μισθωτών έχουν συγκρατήσει σε ένα βαθμό την πτωτική πορεία των τιμών μίσθωσης και πώλησης.

Αποτέλεσμα της μειωμένης ζήτησης για γραφειακούς χώρους και της αυξημένης προσφοράς τους, είναι η πτώση των μισθωτικών αξιών των ακινήτων, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπερνά και το 30%. Οι υφιστάμενες και ζητούμενες τιμές μίσθωσης για χώρους γραφείων πέριξ της Πλατείας Συντάγματος κυμαίνονται από € 13 - € 20/τ.μ. ενώ ορισμένα παλαιά μισθώματα βρίσκονται στο επίπεδο των € 26/τ.μ.

Τέλος, σαν συνέπεια όλων των παραπάνω, οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων έχουν αυξηθεί και κυμαίνονται για ακίνητα προβολής από 7,5% έως 8,25% και ξεπερνούν το 8,5% για ακίνητα σε δευτερεύουσες τοποθεσίες.

Όσον αφορά τις τιμές πώλησης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του Συντάγματος, σύμφωνα με τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώσαμε, αυτές κυμαίνονται σε ζητούμενες τιμές κατά μέσο όρο στις € 3.000,00/τ.μ.

Κατά την εκτίμηση των ιδιοκτησιών, οι προσαρμογές οι οποίες πραγματοποιήθηκαν, στα συγκριτικά στοιχεία τα οποία συλλέξαμε κατά την υλοποίηση του έργου αφορούν:

- Την απομείωση της αιτούμενης τιμής πώλησης και μίσθωσης σε ποσοστό που κυμαίνεται κατά περίπτωση από 5% έως 15%, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (μέγεθος, τοποθεσία, όροφος κλπ.).
- Την προσαρμογή της τιμής πώλησης και μίσθωσης που προκύπτει από συναλλαγή, όσον αφορά τον χρόνο της πράξης.

Την προσαρμογή της αιτούμενης τιμής πώλησης και μίσθωσης, ανάλογα με τον χρόνο παραμονής του συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.

Ενδεικτικά Συγκριτικά Στοιχεία

Στους πίνακες οι οποίοι ακολουθούν αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης και πώλησης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών τα οποία συλλέξαμε στα πλαίσια υλοποίησης του παρόντος έργου.

Α/Α	Πηγή	Τύπος Ακινήτου Περιγραφή	Διεύθυνση / Τοποθεσία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τύπος Συναλλαγής	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€/τ.μ.)	Προσαρμογές Συγκριτικών Στοιχείων									
								Τοποθεσία	Επιφάνεια	Ζητούμενη/ Πραγματ/θέσια Συναλλαγή	Πρόσωψη/ Προβολή	Κατάσταση Συντήρησης	Παραμονή στην Αγορά	Συντελεστής Προσ/γής	Προσαρ/μένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Τιμή
1	AAH Database	Βος & Τος όρφος γραφείων επιφάνειας 343 τ.μ. έκαστος, σε κτίριο επί της Ομήρου και Πανεπιστημίου είναι μισθωμένα από τέλος 2014 σε κρατική εταιρία (Επιτροπή Δημοσίου Χρέους), καή κατάσταση συντήρησης	Ομήρου & Πανεπιστημίου	686,00	Πραγματ/θέσια	€ 8.920,00	13,00 €/τ.μ.	10%	10%	0%	10%	-5%	0%	25%	€ 16,25	9,1%	€ 1,48
2	AAH Database	Όρφος γραφείων επί της οδού Βουλκουρεστίου επιφάνειας 200 τ.μ. πλήρως ανακαινισμένος με πλατελή σχεδίασμα είναι μισθωμένος σε δικηγορική εταιρία	Βουλκουρεστίου	215,00	Πραγματ/θέσια	€ 4.000,00	18,60 €/τ.μ.	10%	-5%	0%	10%	-15%	0%	0%	€ 18,60	9,1%	€ 1,69
3	AAH Database	2ος και 3ος όρφος κτιρίου γραφείων σε κτίριο επί της Πλατείας Συντάγματος. Διαθέτει μεγάλη προβολή και άριστη προσβασιμότητα - Γραφεία Eurobank- Έτος κατασκευής 1952 - Παλαιά Μισθωτη	Οθωνος 8	1.543,50	Πραγματ/θέσια	41.560,00 €	26,93 €/τ.μ.	0%	20%	0%	0%	-5%	-30%	-15%	€ 22,89	9,1%	€ 2,08
4	AAH Database	2ος όρφος κτιρίου γραφείων και υπόγειων σε κτίριο επί της Πλατείας Συντάγματος. Διαθέτει μεγάλη προβολή και άριστη προσβασιμότητα - Γραφεία Eurobank- Έτος κατασκευής 1957	Οθωνος 10	1.010,50	Πραγματ/θέσια	15.750,00 €	15,59 €/τ.μ.	0%	15%	0%	0%	-5%	-5%	5%	€ 16,37	9,1%	€ 1,49
5	AAH Database	Γραφείακοι χώροι επιφάνειας 328 τ.μ., σε πλήρως ανακαινισμένο κτίριο και σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Πρόκειται για πλήρως εξοπλισμένους γραφείακους χώρους με πρόσβαση επαναδιαρρυμένων μέσων	Οδός Φιλελήνων	328,00	Πραγματ/θέσια	4.280,00 €	13,05 €/τ.μ.	5%	0%	0%	10%	-5%	0%	10%	€ 14,35	9,1%	€ 1,30
6	AAH Database	7ος και 8ος όρφος γραφείων σε καή κατάσταση συντήρησης - Οι εν λόγω χώροι επικοινωνούν με εσωτερικό κλιμακοστάσιο- Διαθέτουν μεγάλη προβολή και άριστη προσβασιμότητα	Οθωνος 4	540,00	Ζητούμενη	€ 7.000,00	12,96 €/τ.μ.	0%	10%	-5%	0%	-5%	0%	0%	€ 12,96	9,1%	€ 1,18
7	AAH Database	Γραφείακος χώρος ανυλογικής επιφάνειας 352 τμ σε άμεση γεγγύτητα με την πλατεία Συντάγματος και με θέα προς τη Βουλή των Ελλήνων. Πρόκειται για νεοκλασικό κτίριο κατασκευής 1900, το οποίο έχει ανακατασκευασθεί τη δεκαετία του 1990 και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης.	Πλατεία Συντάγματος	352,00	Ζητούμενη	€ 5.500,00	15,63 €/τ.μ.	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	€ 14,84	9,1%	€ 1,35
8	AAH Database	Γραφείακος χώρος επιφάνειας 200 τμ παραπλεύρως της Πλατείας Συντάγματος. Τα γραφεία περιλαμβάνουν πέντε αιεξέρητης θέσεως γραφείου (workstations), αιθουσα υποδοχής, πλέγματο κέντρο και όλες τις σύγχρονες τεχνολογίες παροχής. Οι χώροι γραφείου παραμένουν σε άριστη κατάσταση συντήρησης.	Πλατεία Συντάγματος (παραπλέυρως)	200,00	Ζητούμενη	€ 3.500,00	17,50 €/τ.μ.	0%	-5%	-5%	0%	0%	0%	-10%	€ 15,75	9,1%	€ 1,43
9	AAH Database	Γραφείακος χώρος, 2ος όρφος, επιφάνειας 369,10 τ.μ. ιδιοκτησίας της McKinsey μισθωμένος από τον Δεκέμβριο του 2015 στην EBRD	Οθωνος 6, Σύνταγμα	369,10	Πραγματ/θέσια	€ 7.382,00	20,00 €/τ.μ.	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	-10%	€ 18,00	9,1%	€ 1,64
10	AAH Database	Γραφείακος χώρος, 2ος όρφος, επιφάνειας 333,85 τ.μ. ιδιοκτησίας της Bloomberg μισθωμένος από τον Σεπτεμβρίου του 2016	Οθωνος 6, Σύνταγμα	333,85	Πραγματ/θέσια	€ 6.677,00	20,00 €/τ.μ.	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	€ 19,00	9,1%	€ 1,73
11	AAH Database	Γραφείακος χώρος, 2ος όρφος, επιφάνειας 369,10 τ.μ.. μισθωμένος από την αρχή του 2016	Οθωνος 6, Σύνταγμα	369,10	Πραγματ/θέσια	€ 6.274,70	17,00 €/τ.μ.	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	€ 16,15	9,1%	€ 1,47
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				561,91		€ 10.076,70	17,30 €/τ.μ.								16,83 €/τ.μ.	100,0%	16,83 €/τ.μ.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (27/01/2017)																	
Α/Α	Πηγή	Τύπος Ακίνητου Περιγραφή	Διεύθυνση / Τοποθεσία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τύπος Συναλλαγής	Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Προσαρμογές Συγκριτικών Στοιχείων									
								Τοποθεσία	Επιφάνεια	Ζητούμενη/ Συναλλαγή	Πρόσωψη/ Προβολή	Κατάσταση Συντήρησης	Παραμονή στην Αγορά	Συντελεστής Προσ/γής	Προσαρμένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Τιμή
1	Epsilon Team	Γραφείο 380 τ.μ., 3ου ορόφου, γυμναστήριο, κατασκευής 1936, 1 wc, τριφασικό ρεύμα, κλιματισμός, άριστη κατάσταση	Επί της Πλατείας Συντάγματος	380,00	Ζητούμενη	€ 1.500.000,00	3.947,37 €/τ.μ.	0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	-20%	€ 3.157,89	20,0%	€ 631,58
2	Century 21	Γραφείο 500 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 70, εξαιρετικής προβολής στην καρδιά της Αθήνας. Το ακίνητο απότελείται από 10 αίθουσας, server room, αποθήκη / αρχείο, αίθουσα συσκέψεων, κουζίνα και 3 WC. Διαθέτει κεντρική θέρμανση με πετρέλαιο, κλιματισμό και δομημένη καλωδιώσων. Το ακίνητο είναι γωνιακό επί της Πλανηταρίου και βρίσκεται σε πολύ κοντή απόσταση από την πλατεία Συντάγματος.	Πανεπιστημίου	500,00	Ζητούμενη	€ 1.500.000,00	3.000,00 €/τ.μ.	5%	5%	-15%	5%	0%	-5%	-5%	€ 2.850,00	20,0%	€ 570,00
3	COMTRUST REAL ESTATE	Εξαιρετικής προβολής γραφείο επιφάνειας 452,30τ. Αποτελείται από εναία αίθουσα, μεγάλο ακάλυπτο χώρο βεράντας στην πίσω πλευρά και στενή περιμετρική, 1 κουζίνα, 2 τουαλέτες και 2 νυφικέρες. Σε 1ο ορόφο προσεγμένης επαγγελματικής αικδομής εξυπηρετούμενη με 2 ασανσέρ προσωπικού. Ευχάριστος χώρος εργασίας, πολύ φωτεινός. Χρήζει μερικής ανακαίνισης αναλόγως χρήσης.	Επί της Πλατείας Συντάγματος	452,30	Ζητούμενη	€ 1.500.000,00	3.316,38 €/τ.μ.	0%	3%	-15%	0%	10%	-5%	-7%	€ 3.084,24	20,0%	€ 616,85
4	ASPIS REAL ESTATE - Σύνταγμα	Γραφείο 168 τ.μ., 4ου ορόφου, πλήρως ανακαίνισμένα, 3 εμαίοι χώροι, προσόντες, φωτεινό, κουζίνα, 2wc, δομημένη καλωδιώσων, πλευρικό κέντρο, αποθήκη, σε κτήριο γραφείων, πλησίον πλατείας	Πλησίον της Πλατείας Συντάγματος	168,00	Ζητούμενη	€ 390.000,00	2.321,43 €/τ.μ.	10%	-8%	-10%	5%	0%	-5%	-8%	€ 2.135,71	20,0%	€ 427,14
5	MOBILIA	Γραφεία με εξαιρετική θέα πάνω από το Κοινοβούλιο στο Σύνταγμα, στον 2ο όροφο, επιφάνειας 703 τ.μ., κεντρικό κλιματισμό, δίκτυο δεδομένων / ηλέφωμα	Επί της Πλατείας Συντάγματος	703,00	Ζητούμενη	€ 1.850.000,00	2.631,58 €/τ.μ.	0%	13%	-10%	0%	0%	-5%	-2%	€ 2.578,95	20,0%	€ 515,79
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				440,66		€ 1.348.000,00	3.043,35 €/τ.μ.								2.761,36 €/τ.μ.	100,0%	2.761,36 €/τ.μ.

Αποτίμηση Ιδιοκτησιών

Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών για λογαριασμό του «Πελάτη» και όπως έχει διατυπωθεί στην εισαγωγική επιστολή της παρούσας έκθεσης, χρησιμοποιήθηκε τόσο η Προσέγγιση της Αγοράς όσο και η Προσέγγιση της Προσόδου (η Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης για την κενή ιδιοκτησία του 5^{ου} ορόφου και η Τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών - DCF για την μισθωμένη ιδιοκτησία του 4^{ου} ορόφου).

Προσέγγιση της Αγοράς

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων με βάση την Προσέγγιση της Αγοράς, προσδιορίστηκε η τιμή πώλησης έκαστης οριζόντιας ιδιοκτησίας (4^{ου} και 5^{ου} ορόφου), υπό την παραδοχή ότι είναι κενές και διαθέσιμες προς πώληση στην ελεύθερη αγορά. Για τον προσδιορισμό της αξίας ανά τετραγωνικό μέτρο, βασισθήκαμε σε στοιχεία τα οποία συλλέξαμε από επαγγελματίες οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καθώς και σε στοιχεία της βάσης δεδομένων της εταιρίας μας.

Σύμφωνα με την εν λόγω Προσέγγιση, η τιμή πώλησης (€/τ.μ.) η οποία προέκυψε από τις αναλύσεις τις οποίες πραγματοποιήσαμε, αποτυπώνεται στον πίνακα ο οποίος ακολουθεί.

Γραφειακοί Χώροι 4ου & 5ου ορόφου , Όθωνος 2 & Φιλελλήνων 1, Πλατεία Συντάγματος, Δήμος Αθηναίων				Προσέγγιση της Αγοράς (Market)	
Επίπεδο Ορόφου	Χρήστης / Κενό	Επιφάνεια (τ.μ.)	Χρήση	Αξία Πώλησης €/τ.μ.	Αγοραία Αξία € (στρογγ.)
4ος ορόφος	ΑΤΕ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	373,80 τ.μ.	Γραφείο	€ 2.760,00	€ 1.031.690,00
5ος ορόφος	Κενός	374,17 τ.μ.	Γραφείο	€ 2.210,00*	€ 826.920,00
Κτίσματα				€ 1.860.000,00	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ					€ 1.860.000,00

* Η Αξία Πώλησης του 5^{ου} ορόφου προσδιορίσθηκε έχοντας ως τιμή βάσης την τιμή που προσδιορίσθηκε για την ιδιοκτησία του 4^{ου} ορόφου, απομειώνοντάς την λόγω κατάστασης συντήρησης κατά 20%.

Με βάση τα ανωτέρω εκτεθέντα, κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας, η Συνολική Αγοραία Αξία των ιδιοκτησιών κατά την 27^η Ιανουαρίου 2017, με βάση την Προσέγγιση της Αγοράς, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 1.860.000,00**.

Προσέγγιση της Προσόδου

Μέθοδος του Εισοδήματος – Τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών – 4^{ος} όροφος

Όπως διατυπώθηκε σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας έκθεσης, η Μέθοδος του Εισοδήματος μέσω της Προεξόφλησης των Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) αποτέλεσε τη δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση η οποία εφαρμόσθηκε για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας του 4^{ου} ορόφου, εφόσον πρόκειται για ιδιοκτησία, η οποία στο σύνολό της είναι μισθωμένη στην «ATE ΑΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ».

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου του Εισοδήματος μέσω της εφαρμογής της Τεχνικής των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (DCF), η Αγοραία Αξία του ακινήτου προσδιορίσθηκε ως συνάρτηση του συνόλου των δυνητικών λειτουργικών αποτελεσμάτων (Εισροές – Εκροές), οι οποίες άπτονται της συγκεκριμένης χρήσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο τους όρους του τρέχοντος μισθωτηρίου συμβολαίου, όσο και τις κρατούσες αγοραίες μισθωτικές αξίες στην περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου / γραφειακού χώρου, εφαρμόζουμε την εν λόγω μέθοδο προκειμένου να μετατρέψουμε τα μελλοντικά εισοδήματα σε σημερινές παρούσες αξίες. Στη συνέχεια και με την εφαρμογή του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου στη λήξη της εκτιμητικής περιόδου, οι αξίες αυτές κεφαλαιοποιούνται καταλήγοντας στην Αγοραία Αξία του Ακινήτου.

Οι βασικές παράμετροι του τρέχοντος μισθωτηρίου συμβολαίου παρατίθενται αναλυτικά στον κάτωθι πίνακα:

Στοιχεία Μίσθωσης	
Μισθωτής	ΑΤΕ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, 4ος όροφος
Συνολική Επιφάνεια Μισθωμένου Χώρου (τ.μ.)	373,80 τ.μ.
Έναρξη	29/7/2016
Λήξη	29/7/2017
Υπολειπόμενη Διάρκεια Μίσθωσης	7 μήνες
Τρέχον Μηνιαίο Μίσθωμα	€ 5.000,00
Τρέχον Μηνιαίο Μίσθωμα/τμ.	€ 13,38
Τρέχον ετήσιο μίσθωμα (€)	€ 60.000,00
Περίοδος Χωρίς Μίσθωμα (μήνες)	0
Επόμενη Αναπροσαρμογή	Καμία Αναπροσαρμογή
Κανόνας Αναπροσαρμογής (ανά έτος)	-
Ποσοστό Προσαύξησης (%)	0,00%
Ελάχιστη Αναπροσαρμογή (%)	0,00%
Μέγιστη Αναπροσαρμογή (%)	n/a
Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα (ERV)/μήνα	€ 16,80
Εκτιμώμενη Απόδοση	7,50%
Συντελεστής Προεξόφλησης	7,50%
Απώλεια Εσόδων %	0,00%
Έξοδα (λειτ. + πάγια) %	0,00%
Περίοδος Επαναμίσθωσης (μήνες)	Άμεση Επαναμ/ση
Αγοραία Αξία	€ 998.000,00

ΑΤΕ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, Γραφείο, 4ος όροφος

Έτος	Από	Έως	Περίοδος (έτη)	Έσοδα Περιόδου Αγοραίου Μίσθ.	Υπερβάλλον Υφιστάμενο Μίσθωμα	Έσοδα Περιόδου	Περ. Επανείσ/ξης (YP)	Property Tax	Συντ. Παρ. Αξίας (PV)	PV Υπερβάλλοντος Μίσθωματος	Παρούσες Αξίες (DCF)
2017	1/2/2017	29/7/2017	0,50			€ 30.000,00	1,00	€ 0,00	0,96	1,00	€ 28.934,57
2017	30/7/2017		0,50			€ 75.358,08	13,33	€ 0,00	0,96	1,00	€ 969.090,48
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ											
€ 998.000,00											

Με βάση τα ανωτέρω εκτεθέντα, η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας του 4^{ου} ορόφου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 998.000,00**.

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης – 5^{ος} όροφος

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου του 5^{ου} ορόφου με βάση την Προσέγγιση της Προσόδου χρησιμοποιήθηκε η Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, καθόσον είναι κενό, και βασισθήκαμε στα συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων (γραφειακών χώρων).

Για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας της ιδιοκτησίας καθώς και της απόδοσής της, βασισθήκαμε σε στοιχεία τα οποία συλλέξαμε από επαγγελματίες οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην υπό διερεύνηση περιοχή, καθώς και σε στοιχεία της βάσης δεδομένων της εταιρίας μας.

Κατόπιν των σχετικών προσαρμογών, η μηνιαία τιμή μίσθωσης (€/τ.μ.) και η απόδοση οι οποίες προέκυψαν αποτυπώνονται στον πίνακα ο οποίος ακολουθεί:

Γραφειακοί Χώροι 4ου & 5ου ορόφου , Όθωνος 2 & Φιλελλήνων 1, Πλατεία Συντάγματος, Δήμος Αθηναίων				Προσέγγιση Προσόδου (Direct Income)		
Επίπεδο Ορόφου	Χρήστης / Κενό	Επιφάνεια (τ.μ.)	Χρήση	Αγοραίο Μίσθωμα (€/τ.μ.)	Απόδοση (Yield)	Αγοραία Αξία € (στρογγ.)
5ος ορόφος	Κενός	374,17 τ.μ.	Γραφείο	€ 13,50*	7,50%	€ 808.210,00
Κτίσματα						€ 808.000,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ						€ 808.000,00

* Το Αγοραίο Μίσθωμα του 5^{ου} ορόφου προσδιορίσθηκε έχοντας ως τιμή βάσης το Αγοραίο Μίσθωμα που προσδιορίσθηκε για την ιδιοκτησία του 4^{ου} ορόφου, απομειώνοντάς το λόγω κατάστασης συντήρησης κατά 20%.

Κατόπιν των ανωτέρω εκτεθέντων, συνοψίζοντας καταγράφουμε, ότι σύμφωνα με την ανεξάρτητη γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του γραφειακού χώρου του 5^{ου} ορόφου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 808.000,00**.

Συνοψίζοντας κατά την εφαρμογή της **Προσέγγισης της Προσόδου** η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση διακεκριμένων ιδιοκτησιών – ορόφους γραφείων στη συμβολή των Οδών Όθωνος και Φιλελλήνων στην

Πλατεία Συντάγματος στην Αθήνα, κατά την 27^η Ιανουαρίου 2017, ανταποκρίνεται αντικειμενικά, κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας, στο στρογγυλοποιημένο συνολικό ποσό των **Ευρώ, Ενός Εκατομμυρίου Οκτακοσίων Έξι Χιλιάδων (€ 1.806.000,00)**.

Στάθμιση Αξιών

Όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω, η Μέθοδος του Εισοδήματος αποτέλεσε την κύρια μεθοδολογική προσέγγιση για την εκτίμηση των «Ιδιοκτησιών» καθώς αποτελούν εμπορικά ακίνητα δυνάμενα να μισθωθούν και να χρησιμοποιηθούν επενδυτικά ενώ κατά την έρευνα αγοράς εντοπίσθηκε ικανοποιητικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων μισθώσεων, η πλειοψηφία των οποίων αποτελούσε υφιστάμενες μισθώσεις γραφειακών χώρων σε άμεση εγγύτητα με τα εκτιμώμενα. Συνεπώς, κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας εφαρμόσθηκε συντελεστής βαρύτητας 70% υπέρ της Μεθόδου του Εισοδήματος με αποτέλεσμα η συνολική Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών κατά την 27^η Ιανουαρίου 2017, να ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **Ευρώ, Ενός Εκατομμυρίου Οκτακοσίων Είκοσι Χιλιάδων (€ 1.820.000,00)**.

Γραφειακοί Χώροι 4ου & 5ου ορόφου , Όθωνος 2 & Φιλελλήνων 1, Πλατεία Συντάγματος, Δήμος Αθηναίων			
Μεθοδολογική Προσέγγιση	Αγοραία Αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία
Μέθοδος Αγοράς (Market Approach)	€ 1.860.000,00	30%	€ 558.000,00
Μέθοδος Εισοδηματικής Κεφαλαιοποίησης (Income Capitalisation - Direct & DCF)	€ 1.806.000,00	70%	€ 1.260.000,00
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)		27/01/17	€ 1.820.000,000

Συνοπτικά τα κύρια αποτελέσματα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
Περιγραφή	Γραφειακοί Χώροι 4ου & 5ου ορόφου
Διεύθυνση	Όθωνος 2 & Φιλελλήνων 1, Πλατεία Συντάγματος, Δήμος Αθηναίων
Οικοδομικό Τετράγωνο	60031A
Συντεταγμένες	37.974942, 23.734200
Ημερομηνία Εκτίμησης	27/1/2017
Χρήση	Γραφειακοί Χώροι
Αριθμός Κτιρίων	1
Έτος Κατασκευής / Οικ.Άδεια. (κτίριο 1)	Διατηρητέο Κτίσμα 1917
Συνολική Επιφάνεια	747,97 τ.μ.
Κτιριακών Εγκαταστάσεων	
Συνολική Επιφάνεια	747,97 τ.μ.
Ανωδομής	
Συντελεστής Δόμησης	4,20
Συντελεστής Κάλυψης (%)	60,00%
Υπολειπόμενος Συντελεστής Δόμησης	Δεν Υφίσταται
Αγοραία Αξία	€ 1.820.000,00
Υφιστάμενο Μίσθωμα (έτος)	€ 60.000,00
Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (έτος)	€ 136.000,00
Εκτιμώμενη Καθαρή Απόδοση	7,47%
Υφιστάμενη Απόδοση Τρέχοντος Μισθώματος	3,30%
Πολεοδομικό Ζήτημα	Χαρακτηρισμός Διατηρητέου Κτίσματος ΦΕΚ 241 Δ' / 08-05-1991

Φωτογραφικό Υλικό



Εξωτερική Αποψη του Ακινήτου



Εσωτερική Αποψη του 4^{ου} Ορόφου



Εσωτερική Αποψη του 5^{ου} Ορόφου

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Η υπηρεσία που παρείχε η American Appraisal (Hellas) Limited διέπεται από τις ακόλουθες υποθέσεις και περιοριστικούς όρους:

[1]

Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πιγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν εγγυώμεθα για την ακρίβειά τους καθώς και για τις γνώμες ή τις ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.

[2]

Δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για θέματα νομικής φύσεως. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα στους τίτλους ιδιοκτησίας ή για ενδεχόμενες απαιτήσεις που υπάρχουν στα περιουσιακά στοιχεία που εκτιμήσαμε. Θεωρήσαμε ότι οι δηλώσεις του ιδιοκτήτη είναι ακριβείς, τα δικαιώματά του επί των παγίων στοιχείων είναι ισχυρά και εμπορεύσιμα και ότι δεν υπάρχουν ιδιοκτησιακές δυσχέρειες που να μην μπορούν να ξεπεραστούν με τις συνήθεις διαδικασίες, εκτός και αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

[3]

Η αξία ή οι αξίες που αποτυπώνονται στην έκθεσή μας υπόκεινται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.

[4]

Η ημερομηνία αποτίμησης, η οποία αποτελεί τη βάση αναφοράς των πορισμάτων μας, καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεσή μας. Η προσδιορισθείσα αξία λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας και την αγοραστική δύναμη του νομίσματος κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στην έκθεσή μας ως ημερομηνία αποτίμησης.

[5]

Το έργο μας υλοποιήθηκε αποκλειστικά και μόνον για το σκοπό ή τους σκοπούς που καταγράφονται στην έκθεσή μας και δεν προορίζεται ούτε ισχύει για άλλη χρήση.

[6]

Οι επιφάνειες, διαστάσεις και περιγραφές περιουσιακών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, που καταγράφονται στην έκθεσή μας δεν έχουν επαληθευθεί, εκτός αν κάτι τέτοιο αναφέρεται στην έκθεσή μας.

Οι αναφερόμενες επιφάνειες, διαστάσεις και περιγραφές περιουσιακών στοιχείων που καταγράφονται στην έκθεσή μας εξυπηρετούν αποκλειστικά τον σκοπό της περιγραφής των περιουσιακών στοιχείων και κανείς δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτές τις πληροφορίες για μεταβιβάσεις ή άλλα νομικά έγγραφα. Τα εμβαδά που ενδεχομένως αναφέρονται στην έκθεσή μας εξυπηρετούν αποκλειστικά και μόνον περιγραφικούς λόγους της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος χώρου της. Παρά το γεγονός ότι τα μεγέθη αυτά υπολογίσθηκαν με τον βέλτιστο δυνατό τρόπο, δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως ακριβείς επιμετρήσεις των ιδιοκτησιών.

[7]

Δεν μας ζητήθηκε ούτε πραγματοποιήσαμε μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Θεωρήσαμε ότι τα πάγια που διερευνήσαμε συνάδουν απόλυτα με την ισχύουσα κρατική και περιβαλλοντική νομοθεσία, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Επιπλέον θεωρήσαμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, συναινέσεις ή άλλες νομικές ή διοικητικές εγκρίσεις έχουν ήδη χορηγηθεί από τους αρμόδιους τοπικούς, κρατικούς ή ιδιωτικούς φορείς ή οργανισμούς ή μπορούν να αποκτηθούν ή ανανεωθούν για οποιαδήποτε χρήση καλύπτει η έκθεσή μας.

[8]

Δεν διενεργήσαμε έρευνα για να εξακριβώσουμε την ύπαρξη υλικών όπως ασβέστης, μονωτικός αφρός φορμαλδεϋδης, άλλα χημικά, τοξικά απόβλητα ή οποιοδήποτε άλλο επικίνδυνο υλικό ή κατασκευαστική ζημία ή περιβαλλοντική μόλυνση, συνεπεία σεισμού ή άλλων φαινομένων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Συστήνουμε στον αναγνώστη της έκθεσης να συμβουλευθεί έναν πολιτικό μηχανικό ή/και περιβαλλοντολόγο για την αξιολόγηση ενδεχόμενων κατασκευαστικών ή περιβαλλοντικών προβλημάτων, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία.

[9]

Δεν μας ζητήθηκε και δεν διεξάγαμε εδαφική ανάλυση ή γεωλογική μελέτη στο πλαίσιο της μελέτης μας, ούτε ερευνήθηκε η ύπαρξη στο υπέδαφος νερού, πετρελαίου, αερίου, άνθρακα ή οποιουδήποτε άλλου ορυκτού, ή τα δικαιώματα χρήσης τους, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας.

[10]

Θεωρήσαμε ότι τα πάγια στοιχεία που διερευνήσαμε συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας. Επιπλέον, θεωρήσαμε ότι η εκμετάλλευση της γης και των βελτιώσεων γης εμπίπτει εντός των ορίων του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

[11]

Στην περίπτωση κατά την οποία πραγματοποιήσαμε επιτόπου διερεύνηση (αυτοψία) του περιουσιακού στοιχείου, αυτή διεξήχθη από επαγγελματίες με γνώση του αντικειμένου της ακίνητης περιουσίας και των κατασκευαστικών παραμέτρων. Εντούτοις, δεν εκφέρουμε γνώμη, ούτε φέρουμε ευθύνη, για την στατική επάρκεια του περιουσιακού στοιχείου, συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσής του με συγκεκριμένους κρατικούς κανονισμούς, όπως πυρκαγιάς, ασφάλειας κτιρίων και αντισεισμικής προστασίας ή για την ύπαρξη άλλων προβλημάτων που δεν ήταν εμφανή στους αποτιμητές κατά τη διάρκεια της επιτόπου διερεύνησης που πραγματοποίησαν.

**Valuation /
Transaction Consulting /
Real Estate Advisory /
Fixed Asset Management**