



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κτίριο γραφείων

Μιχαλακοπούλου 184 & Ραψάνης, Αθήνα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 22 Σεπτεμβρίου 2020

Ημερομηνία Έκθεσης: 22 Σεπτεμβρίου 2020

Κατ' εντολή: Trastor A.E.E.A.Π.

ΥΠΟΨΗ: ΚΟΥ ΓΙΩΡΓΟΥ ΦΙΛΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: ΜΤ-ΚΖ/ΜΖ/ΑΟ-2020/11407(REV)

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
2.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	7
3.	ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
A.	ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	36
B.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	37
C.	ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	39
D.	ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ	41
E.	ΕΝΤΟΛΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΠΕΛΑΤΗ	43

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. («**ΑΞΙΕΣ**») αποκλειστικά για την Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. (ο «**Πελάτης**») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 11 Ιουνίου 2020 (η «**Σύμβαση Ανάθεσης**»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

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

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

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

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

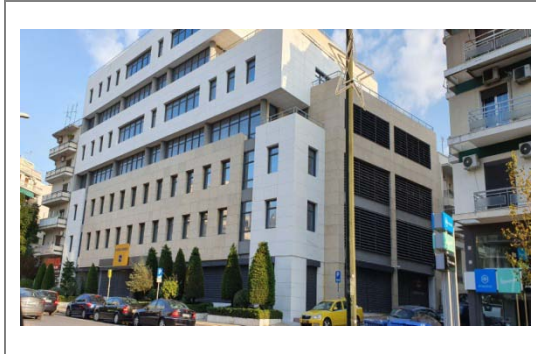
Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

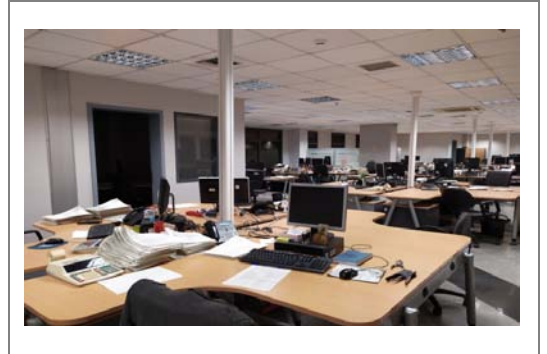
ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εξωτερική άποψη ακινήτου
Πρόσοψη επί της οδού Μιχαλακοπούλου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

Εσωτερική άποψη ακινήτου
Γραφεία ορόφου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

Στοιχεία ακινήτου

Διεύθυνση: Μιχαλακοπούλου 184 και Ραψάνης, Δήμος Αθηναίων

Κύρια Χρήση : Γραφειακή

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΚΑ/ΜΖ/ΑΟ – 2020/11210 και ημερομηνία 4 Φεβρουαρίου 2020. Βάσει του υπ' αριθμόν 2.710/27-12-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Σταματίνας Κατσικάρου το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Piraeus Leases».

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθωτές

Με βάση τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. και εν όψει της επικείμενης συναλλαγής το ακίνητο έχει εκτιμηθεί με την ειδική παραδοχή ότι είναι πλήρως μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς υπό το καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης διάρκειας ενός έτους, με ημερομηνία έναρξης την 22- Σεπτ-2020 (ήτοι την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης).

Μεικτό εισόδημα την 22^η Σεπτεμβρίου 2020

€ 1.032.000,00 ανά έτος (€ 212,34/τμ κύριας χρήσης/έτος)

Μεικτό αγοραίο μίσθωμα την 22^η Σεπτεμβρίου 2020

€ 1.108.123,32 ανά έτος (€ 228,00/τμ κύριας χρήσης/έτος)

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 22^η Σεπτεμβρίου 2020 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την εισαγωγή του ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο της Trastor A.E.E.A.Π, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.

Σταθμισμένη εύλογη αξία την 22^η Σεπτεμβρίου 2020 (κατόπιν στρογγυλοποίησης)

€17.015.000 (Δεκαεπτά Εκατομμύρια Δεκαπέντε Χιλιάδες Ευρώ)

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

Συντελεστές απόδοσης

ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΠΡΟΕΞΟΦΛΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ	€17.015.672
Αρχικός συντελεστής απόδοσης	6,06%
Συντελεστής απόδοσης βάσει του αγοραίου μισθώματος	6,51%
Μέση σταθμισμένη απόδοση	6,29%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	6,75%
Συντελεστής προεξόφλησης	8,50%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 6,06% και 8,45%

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας του ακινήτου (SWOT Analysis)

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
Βρίσκεται σε κεντρικό οδικό άξονα της Αθήνας, διαθέτοντας μεγάλη προβολή επ' αυτού	Η οδός Μιχαλακοπούλου θεωρείται δευτερεύουσα γραφειακή αγορά από άποψη εμπορικότητας
Το ακίνητο διαθέτει άριστη προσβασιμότητα μέσω μέσων μαζικής μεταφοράς και ιδιωτικών οχημάτων (σταθμός μετρό "Αμπελόκηποι" σε απόσταση 700 μέτρων)	
Χαμηλή προσφορά αυτοτελών κτιρίων στην περιοχή αντίστοιχης επιφάνειας	
Το ακίνητο είναι νεόδμητο διαθέτοντας θέσεις στάθμευσης στους υπόγειους χώρους	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
Σημαντική αύξηση των επενδύσεων σε καλής ποιότητας επαγγελματικά ακίνητα τους πρώτους δύο μήνες του 2020 σε συνδυασμό με την αναζωπύρωση του ενδιαφέροντος για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων κατά το 3ο τρίμηνο του τρέχοντος έτους	Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του Κορωνοϊού και η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, αρνητικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων
Βάσει έγκυρων οικονομικών πηγών το 2021 η ελληνική οικονομία θα επιστέψει σε ρυθμούς ανάκαμψης	Η αβεβαιότητα και η αδυναμία ακριβούς αποτίμησης του επενδυτικού ρίσκου στην αγορά ακινήτων εκτιμάται πως βραχυπρόθεσμα θα οδηγήσει σε μείωση των επενδύσεων

Νέος Κορωνοϊός (COVID-19)

Το ξέσπασμα του Νέου Κορωνοϊού (COVID-19), που κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020 εξακολουθεί να επηρεάζει αρκετές πτυχές της καθημερινότητας και της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων – σε ορισμένες περιπτώσεις- καταγράφεται χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών και περιορισμένη ρευστότητα.

Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία. Ενώ τα περιοριστικά μέτρα έχουν αρθεί στις περισσότερες από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο- καθώς είναι πιθανές σημαντικές εξάρσεις ή ένα «δεύτερο κύμα». Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως, παρ' όλα αυτά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε ορισμένες χώρες καταγράφεται επαρκής αριθμός συναλλαγών, στις οποίες μπορεί να βασιστεί η άποψη μας για την εκτιμώμενη αξία.

Συνεπώς και προς αποφυγή αμφισβητήσεων η εκτίμησή μας δεν πραγματοποιείται στη βάση «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards. Η ανωτέρω σημείωση συμπεριλαμβάνεται προκειμένου να εξασφαλιστεί διαφάνεια και να αποδοθεί το πλαίσιο της αγοράς μέσα στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία έκθεσης	22 Σεπτεμβρίου 2020
Παραλήπτης	Trastor A.E.E.A.Π. Υπόψη: κου Γιώργου Φιλόπουλου
Ακίνητο	Κτίριο γραφείων με τέσσερα υπόγεια, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου 184 και Ραψάνης, στο δήμο Αθηναίων.
Περιγραφή ακινήτου	Επταώροφο κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 8.889,23 τμ. Το κτίριο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 1.233 τμ.
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου βάσει της από 11 Ιουνίου 2020 εντολής σας.
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	22 Σεπτεμβρίου 2020
Ιδιότητα Εκτιμητή	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από εκτιμητή της εταιρείας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων.
Σκοπός εκτίμησης	Αγορά
Σταθμισμένη Εύλογη Αξία	€ 17.015.000 (ΔΕΚΑΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Τονίζεται ότι η προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την αντίστοιχη «αγοραία αξία». Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με τον σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία.
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation-Global Standards 2020). Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση παρουσιάζονται σε αυτή την έκθεση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Παραδοχές

Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις και το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω..

Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

Ειδικές παραδοχές

Με βάση τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την Trastor A.E.E.A.Π. και εν όψει της επικείμενης συναλλαγής το ακίνητο έχει εκτιμηθεί με την ειδική παραδοχή ότι είναι πλήρως μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς υπό το καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης διάρκειας ενός έτους, με ημερομηνία έναρξης την 22-Σεπτ-2020 (ήτοι την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης). Το συμφωνηθέν ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε € 1.032.000. Η ως άνω παραδοχή κρίνεται εύλογη δεδομένης της πολυετούς μίσθωσης του κτιρίου από τον ίδιο μισθωτή.

Παρέκκλιση από παραδοχές Κατάσταση κτηματαγοράς

Καμία

Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας ή υπογραφή σύμβασης, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά. Στη συνέχεια, θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην ελληνική κτηματαγορά. Μετά από μια σημαντική περίοδο ύφεσης έχουν αρχίσει να παρατηρούνται σημάδια σταθεροποίησης και σε ορισμένες περιπτώσεις βελτίωσης. Το ασταθές ωστόσο οικονομικό κλίμα, η έλλειψη ρευστότητας, η επιβολή υψηλότερων φόρων στα ακίνητα και κατ' επέκταση η έλλειψη επαρκών στοιχείων πραγματικών αγοραπωλησιών εξακολουθούν σε αρκετές περιπτώσεις να καθιστούν δύσκολο το να εκτιμηθούν επακριβώς οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Νέος Κορωνοϊός (COVID-19)

Το ξέσπασμα του Νέου Κορωνοϊού (COVID-19), που κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020 εξακολουθεί να επηρεάζει αρκετές πτυχές της καθημερινότητας και της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων – σε ορισμένες περιπτώσεις- καταγράφεται χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών και περιορισμένη ρευστότητα.

Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία. Ενώ τα περιοριστικά μέτρα έχουν αρθεί στις περισσότερες από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο- καθώς είναι πιθανές σημαντικές εξάρσεις ή ένα «δεύτερο κύμα». Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως, παρ' όλα αυτά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε ορισμένες χώρες καταγράφεται επαρκής αριθμός συναλλαγών, στις οποίες μπορεί να βασιστεί η άποψη μας για την εκτιμώμενη αξία.

Συνεπώς και προς αποφυγή αμφισβητήσεων η εκτίμησή μας δεν πραγματοποιείται στη βάση «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards. Η ανωτέρω σημείωση συμπεριλαμβάνεται προκειμένου να εξασφαλιστεί διαφάνεια και να αποδοθεί το πλαίσιο της αγοράς μέσα στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία λόγω δυναμικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Εκτιμητής

Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένος, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Professional Standards [The Red Book]).

Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών

Η συνολική αμοιβή της ΑΞΙΕΣ Α.Ε. από τον εντολέα, συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι χαμηλότερη του 5% του συνολικού εισοδήματός της.

Γνωστοποίηση

Οι υπογράφωντες την παρούσα έκθεση εκτίμησης υπογράφουν εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα εκτίμηση από το 2017.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ασυμβίβαστο

Επιπλέον, από τον Ιούνιο του 2017 η ΑΞΙΕΣ Α.Ε. εκπονεί κατ' εξακολούθηση εκτιμήσεις για ακίνητα με σκοπό την απόκτησή τους και την ένταξή τους στο χαρτοφυλάκιο του εντολέα.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την εν λόγω εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Εμπιστευτικότητα

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Περιουσιακή εκμετάλλευση και χρήση

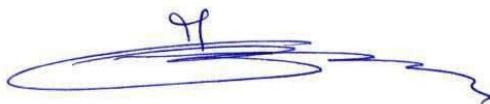
Το δικαίωμα περιουσιακής εκμετάλλευσης και χρήσης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης μεταβιβάζονται από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. στον Εντολέα μόνον με την πλήρη εξόφληση της συμφωνηθείσας αμοιβής. Η μη τήρηση των ανωτέρω συνιστά παράνομη ενέργεια και γεννά δικαίωμα αποζημίωσης στην ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δημοσίευση

Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Με εκτίμηση,



Νίκος Χατζητσόλης, M.Sc., FRICS, CRE®

RICS Registered Valuer

Διευθύνων Σύμβουλος

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE

T: +30 213 0169550

E: nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Regulated By RICS

T: +30 213 0169 550

F: +30 213 0169 595

W: www.cbre-axies.gr

Με εκτίμηση,



Κέλυ Ζολώτα, M.Sc. , MRICS

RICS Registered Valuer

Διευθύντρια - Επενδυτικά Ακίνητα

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE

T: +30 213 0169550

E: kelly.zolota@cbre-axies.gr

Κωδικός Έργου: 4237

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Πηγές πληροφοριών

Η μελέτη έχει βασιστεί στην αρχική έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΚΑ/ΜΖ/ΑΟ – 2020/11210 και ημερομηνία 4 Φεβρουαρίου 2020 προηγούμενη έκθεση εκτίμησης του ακινήτου. Επίσης μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά από την Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. πληροφορίες αναφορικά με τη λήξη και το τρέχον μίσθωμα του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα στοιχεία αυτά αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ακίνητο

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.

Επανεκτίμηση χωρίς αυτοψία

Στο ακίνητο έγινε αυτοψία στις 13 Ιανουαρίου 2020 για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης του ακινήτου. Κατόπιν σχετικής οδηγίας δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης. Για το λόγο αυτό έχουμε τη διαβεβαίωση εκ μέρους του εντολέα ότι δεν έχουν λάβει χώρα σημαντικές αλλαγές από την τελευταία αυτοψία τόσο στην κατάσταση του ακινήτου, όσο και στην τοποθεσία όπου βρίσκεται.

Επιφάνειες ακινήτου

Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στην ως άνω προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατάσταση συντήρησης

Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.

Πολεοδομικά στοιχεία

Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στα παρασχεθέντα στοιχεία.

Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς, μισθώσεις

Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, καθώς και την υφιστάμενη μίσθωση, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (μισθωτηρίων συμβάσεων, συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά. Για το λόγο αυτό τυχόν σχόλια μας παρατίθενται αποκλειστικά εντός αυτού του πλαισίου. Επιπλέον θεωρούμε ότι ο μισθωτής θα εκπληρώσει τις οικονομικές του υποχρεώσεις βάσει των συμβολαίων του, εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι δεν θα υπάρξουν καθυστερήσεις στην καταβολή των ενοικίων ή σε άλλες πληρωμές ή/και τυχόν παραβιάσεις της μισθωτήριας σύμβασης.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση αντικατοπτρίζει τα έσοδα από την μίσθωση κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης βάσει των στοιχείων που προσκομίστηκαν από τον πελάτη, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή.

Λαμβάνοντας υπόψη το κλίμα αβεβαιότητας που επικρατεί στην αγορά λόγω της παγκόσμιας πανδημίας του COVID - 19, καθώς και τους υφιστάμενους περιορισμούς στην εμπορική δραστηριότητα, είναι πιθανό να υπάρξουν σημαντικές απώλειες εισοδήματος ή/και λύση υφιστάμενων μισθώσεων, τα οποία θα οδηγήσουν σε απώλεια εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση η εκτίμηση της αξίας του υπό μελέτη ακινήτου ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη αξία

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:

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

Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2020) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:

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

Δεδομένου ότι πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο και προκειμένου να καταλήξουμε στην καθαρή αξία του έχουν αφαιρεθεί φόροι και έξοδα που προκύπτουν σε περίπτωση αγοραπωλησίας.

Μισθωτική αξία

Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του αγοραίου μισθώματος σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS.

Το ακίνητο

Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κ.λπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.

Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κ.λπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.

Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία και

(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές

Κατάσταση συντήρησης

Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:

(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιαίζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,

(β) τα κτίσματα είναι ελεύθερα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα,

(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και

Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς, πολεοδομικά θέματα και μισθωτήρια

Εκτός κι εάν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι:

(α) το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση,

(β) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι εγκαταστάσεις τους έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους σχετικούς όρους δόμησης κατά την εποχή κατασκευής τους και είναι καθόλα νόμιμα,

(γ) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις,

(δ) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι λοιπές δομικές κατασκευές, εγκαταστάσεις και δίκτυα, είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και διαθέτουν τα απαραίτητα συστήματα πυρασφάλειας, ασφαλείας και υγιεινής,

(ε) σε περίπτωση που χρειάζονται τροποποιήσεις προκειμένου το ακίνητο να πληροί τους όρους της σχετικής νομοθεσίας περί ΑΜΚ και ΑΜΕΑ, το σχετικό κόστος είναι ασήμαντο ή αμελητέο,

(στ) ο μισθωτής δεν έχει προβεί σε καμία πρόσθετη εργασία, η οποία μπορεί να επηρεάσει την άποψη μας για το μίσθωμα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση ανανέωσης της μισθωτήριας σύμβασης,

(ζ) δεν συντρέχουν περιορισμοί στην υφιστάμενη από τον μισθωτή χρήση του ακινήτου ή άλλοι ανασταλτικοί παράγοντες στη μισθωτήρια σύμβαση, οι οποίοι θα επηρέαζαν την αξία του, και

(η) δεν συντρέχουν περιορισμοί για την υπεκμίσθωση ή/και την περαιτέρω εκμετάλλευση του ακινήτου από πλευράς μισθωτή.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διεύθυνση ακινήτου και τοποθεσία

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου 184 και Ραψάνης, στο Δήμο Αθηναίων. Το κτίριο χωροθετείται εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περιβάλλεται από τις οδούς Μιχαλακοπούλου, Ραψάνης, Τετραπόλεως και Φειδιππίδου (Ο.Τ.22).

Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί εδραιωμένη αγορά επαγγελματικών ακινήτων, ωστόσο θεωρείται δευτερεύουσα από άποψη εμπορικότητας συγκρινόμενη με άξονες όπως οι Λεωφόροι Βασιλίσσης Σοφίας και Κηφισίας. Η οδός Μιχαλακοπούλου συνδέει την περιοχή με το κέντρο της Αθήνας και τα βόρεια προάστια μέσω της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας και της Λεωφόρου Μεσογείων αντίστοιχα, παρέχοντας εξαιρετική προσβασιμότητα στο ακίνητο. Το δομημένο περιβάλλον στην εγγύς περιοχή αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφα κτίρια κατασκευασμένα τις δεκαετίες του '60 και του '70 στα οποία επικρατούν οι χρήσεις της κατοικίας και των γραφείων, καθώς και από αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια, ξενοδοχεία και νοσοκομεία.

Το υπό μελέτη ακίνητο διαθέτει άριστη προσβασιμότητα, καθώς εξυπηρετείται από αρκετές λεωφορειακές γραμμές και από το σταθμό του μετρό «Αμπελόκηποι» σε απόσταση 700 μέτρων. Το βασικό μειονέκτημα είναι η εύρεση ελεύθερων θέσεων στάθμευσης.

Απόσπασμα χάρτη περιοχής συμπεριλαμβάνεται στο παράρτημα Α.

Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για επταώροφο κτίριο γραφείων με τέσσερα υπόγεια, κατασκευασμένο σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 2.166/2005 οικοδομική άδεια και την υπ' αριθμόν 784/2007 τροποποίησή αυτής, επί οικοπέδου εμβαδού 1.233 τμ. Το οικόπεδο είναι ακανόνιστου σχήματος και φέρει πρόσωπο βορειοδυτικά επί της οδού Μιχαλακοπούλου σε πλευρά μήκους 38,95 μέτρων, νοτιοδυτικά επί της οδού Ραψάνη σε πλευρά μήκους 22,25 μέτρων και ως προς τις λοιπές πλευρές συνορεύει με ιδιοκτησίες αγνώστων.

Η επιφάνεια της ανωδομής του ακινήτου ανέρχεται στα 4.860,19 τμ, περιλαμβάνοντας χώρους γραφείων, ενώ η συνολική επιφάνεια των υπογείων είναι 4.029,04 τμ, περιλαμβάνοντας 84 θέσεις στάθμευσης, αποθήκες και ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους. Όλοι οι γραφειακοί χώροι διαθέτουν παρόμοια διάταξη, περιλαμβάνοντας κινητά χωρίσματα για τη διαμερισμάτωσή τους. Το ισόγειο του κτιρίου περιλαμβάνει την κεντρική είσοδο, καθώς και χώρους γραφείων. Τα εξωτερικά ανοίγματα σε όλους τους χώρους ανωδομής καλύπτονται από διπλά υαλοστάσια επί πλαισίων αλουμινίου, κατά μήκος των όψεων του κτιρίου, προσφέροντας φυσικό φωτισμό σε όλους τους ορόφους. Τα δάπεδα είναι καλυμμένα με μαρμάρινα πλακίδια, τόσο στους χώρους κύριας χρήσης, όσο και στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου. Η σύνδεση όλων των επιπέδων του ακινήτου γίνεται μέσω ανελκυστήρων και κλιμακοστασίων. Τέλος, η πρόσβαση στο χώρο στάθμευσης γίνεται μέσω ράμπας από την οδό Ραψάνη.

Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο παράρτημα Β.

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πίνακας επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά, κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν από την Trastor A.E.E.A.Π. για τους σκοπούς της αρχικής μας εκτίμησης. Βάσει αυτών οι επιμέρους επιφάνειες του κτιρίου ανά επίπεδο και χρήση έχουν ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)
4ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (17)	1.007,26
3ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (28)	1.007,26
2ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (28)	1.007,26
1ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (11)	1.007,26
Ισόγειο	Γραφεία	639,03
1ος όροφος	Γραφεία	780,09
2ος όροφος	Γραφεία	780,09
3ος όροφος	Γραφεία	739,63
4ος όροφος	Γραφεία	717,41
5ος όροφος	Γραφεία	625,08
6ος όροφος	Γραφεία	578,86
Επιφάνεια υπογείων		4.029,04
Επιφάνεια ανωδομής		4.860,19
Σύνολο		8.889,23

Πηγή: Η με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΚΑ/ΜΖ/ΑΟ – 2020/11210 και ημερομηνία 4 Φεβρουαρίου 2020 προηγούμενη εκτίμηση της εταιρείας μας

Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Βάσει της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης, η κατάσταση συντήρησης του κτιρίου ήταν καλή.

Περιβαλλοντολογικά θέματα

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

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

Πολεοδομικό καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης / έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα σχετικά στοιχεία που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης. Με βάση το από Δεκεμβρίου

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2016 διάγραμμα κάλυψης της κας Σεβαστού Μαρίας, Αρχιτέκτων Μηχανικού, οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι οι ακόλουθοι :

- Αρτιότητα: 200 τμ. (προ 09-06-1973 – 112,5 τμ.)
- Πρόσωπο: 10 μ (προ 09-06-1973 – 6 μ)
- Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ): 3,6
- Ποσοστό κάλυψης 70%

Σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης και τα σχέδια κατόψεων που μας παρασχέθηκαν, συγκεκριμένα τμήματα του ακινήτου έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με το Ν.4178/2013 (Α/Α δήλωσης 2167563/13). Τα εν λόγω τμήματα περιγράφονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)
Ισόγειο	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	3,90
1ος όροφος	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	65,67
2ος όροφος	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	65,67
3ος όροφος	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	69,72
4ος όροφος	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	87,27
5ος όροφος	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	69,72
6ος όροφος	Κλειστός ημι-υπαιθριος χώρος	69,56

Τέλος, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου.

ΦΠΑ

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

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης του ακινήτου με αριθμό πρωτοκόλλου ΚΖ-ΚΑ/ΜΖ/ΑΟ – 2020/11210 και ημερομηνία 4 Φεβρουαρίου 2020. Βάσει του υπ' αριθμόν 2.710/27-12-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Σταματίνας Κατσικάρου το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Piraeus Leases».

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθωτής

Βάσει των στοιχείων που μας είχαν παρασχεθεί για τους σκοπούς της αρχικής εκτίμησης αλλά και νεότερων στοιχείων αναφορικά με τη διάρκεια της μίσθωσης και το τρέχον μίσθωμα, οι βασικοί όροι αυτής συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποίησης	Μ/Δ
Εκμισθωτής	Μ/Δ
Μισθωτής	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Επαγγελματικό κτίριο
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	8.889,23
Καταγγελία μίσθωσης	-
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	86.000,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	22-Σεπ-20
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	1,00
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	21-Σεπ-21
Τύπος και αναπροσαρμογή μισθώματος	-
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	-

Για τους σκοπούς της παρούσης δεν προσκομίστηκε μισθωτήριο συμβόλαιο. Κατά συνέπεια το ακίνητο εκτιμάται υπό την ειδική παραδοχή, όπως αυτή λεπτομερώς αναφέρεται στην σελ. 8.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Μέθοδος 1^η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

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

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθωρών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμείνει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),
- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ροών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

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

Μέθοδος 2^η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ’ όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ’ όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κλπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Γενικά χαρακτηριστικά

Η αγορά γραφείων στην περιοχή της Αθήνας συνέχισε να αποτελεί πόλο έλξης για τους επενδυτές κατά το 1^ο τρίμηνο του τρέχοντος έτους. Μεγαλύτερη ζήτηση καταγράφηκε για κτίρια γραφείων καλών κατασκευαστικών προδιαγραφών, με την περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος και τη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας να αποτελούν τις πιο ελκυστικές αγορές για τους επενδυτές. Η περιορισμένη ωστόσο προσφορά στις εν λόγω θέσεις είχε ως αποτέλεσμα την μετατόπιση της επενδυτικής ζήτησης σε μικρότερης εμπορικότητας οδούς, σε άμεση εγγύτητα με το κέντρο της Αθήνας, όπως οι οδοί Σταδίου, Ακαδημίας και Μιχαλακοπούλου, στις οποίες και τελικώς συγκεντρώθηκε το μεγαλύτερο μέρος της επενδυτικής δραστηριότητας. Βάσει των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν από τις ΑΞΙΕΣ, το ποσοστό των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκε στην εν λόγω γραφειακή αγορά κατά το πρώτο τρίμηνο αφορούσε περίπου το 50% του συνολικού όγκου των αγοραπωλησιών για γραφειακές χρήσεις. Μια από τις σημαντικές πράξεις που σημειώθηκαν στην περιοχή ήταν η πώληση του χαρτοφυλακίου τεσσάρων ακινήτων από την Prodea Investments (έναντι του συνολικού ποσού των € 93 εκατομμυρίων περίπου) εκ των οποίων δύο κτίρια βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.

Η κατάσταση ωστόσο διαφοροποιήθηκε το 2^ο τρίμηνο του τρέχοντος έτους, καθώς η πρόσφατη υγειονομική κρίση επηρέασε τον κλάδο των επενδύσεων ακόμη και σε αναγνωρισμένες γραφειακές αγορές. Οι περισσότεροι από τους ενδιαφερόμενους κατά τη διάρκεια του εν λόγω τριμήνου τήρησαν στάση αναμονής και αρκετές προσυμφωνημένες αγοραπωλησίες αναβλήθηκαν ή/και ακυρώθηκαν, με εξαίρεση τις περιπτώσεις συναλλαγών που βρίσκονταν ήδη σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων, οι οποίες σταδιακά ολοκληρώθηκαν παρά τις όποιες καθυστερήσεις.

Κατά το 3^ο τρίμηνο το ενδιαφέρον παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα, παρουσιάζοντας ωστόσο ανοδικές τάσεις, με τον περιορισμένο αριθμό των ποιοτικών ακινήτων σε θέσεις προβολής που διατέθηκαν στην αγορά την εν λόγω περίοδο να συγκεντρώνει αρκετό επενδυτικό ενδιαφέρον. Όμως παρά τις όποιες ενδείξεις αναζωπύρωσης ο όγκος των συναλλαγών για γραφειακές χρήσεις τη συγκεκριμένη περίοδο εξακολουθεί να υπολείπεται σημαντικά συγκριτικά με την αξία των συναλλαγών το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους, σε ποσοστό που ξεπερνά το 70%.

Όσον αφορά το μισθωτικό ενδιαφέρον στην περιοχή, η ζήτηση παραμένει σταθερά υψηλή για γραφεία καλών κατασκευαστικών προδιαγραφών και προβολής επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, όπου και καταγράφονται οι υψηλότερες μισθωτικές αξίες, με την οδό Μιχαλακοπούλου να ακολουθεί σε εμπορικότητα και να αποτελεί τρόπο τινά μια εναλλακτική γραφειακή αγορά, η οποία όμως σημείωσε αυξητικές τάσεις κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους, μειώνοντας τις αποκλίσεις από την προαναφερθείσα Λεωφόρο.

Ωστόσο, οι προσδοκίες/προβλέψεις για το υπόλοιπο του τρέχοντος έτος είναι αμφίβολες και εξαρτώνται από την εξέλιξη της παγκόσμιας πανδημίας και των άγνωστων επιπτώσεων που μπορεί να επιφέρει στην ελληνική οικονομία και κατ' επέκταση στον κλάδο των ακινήτων. Παρ' όλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη τα υψηλά επίπεδα ζήτησης για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων πριν το ξέσπασμα της πανδημίας αλλά και την σταθερά περιορισμένη προσφορά, αντίστοιχες αγορές εκτιμάται πως θα επιδείξουν την μεγαλύτερη ανθεκτικότητα.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στοιχεία μισθωμάτων

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήσαμε εκτεταμένη έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς. Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε διαπιστώθηκε ότι η υπό μελέτη περιοχή χαρακτηριζόταν από έντονη εμπορική δραστηριότητα το πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους και πως οι τιμές μίσθωσης βρίσκονταν σταθερά σε υψηλά επίπεδα κατά τα τελευταία δύο χρόνια. Πιο συγκεκριμένα οι τιμές μίσθωσης για γραφεία καλών προδιαγραφών σε πρωτεύουσες γραφειακές αγορές της Αθήνας κυμαίνονταν μεταξύ € 20,00/τμ/μήνα και €27,00/τμ/μήνα, ενώ σε δευτερεύουσες γραφειακές αγορές μεταξύ € 17,00/τμ/μήνα και €20,00/τμ/μήνα. Λαμβάνοντας υπόψη την έλλειψη νέων στοιχείων/ συναλλαγών θεωρούμε ότι τα εν λόγω εύρη δεν επηρεάστηκαν κατά το τρίτο τρίμηνο του εν λόγω έτους αλλά παρέμειναν αμετάβλητα ως αποτέλεσμα και της ανελαστικής σχέσης προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή.

Σε κάθε περίπτωση, οι προαναφερθείσες διακυμάνσεις οφείλονται στην ακριβή θέση και τη διαφοροποίηση της προβολής κάθε κτιρίου, στην επιφάνεια, στην κατάσταση συντήρησης, στις παροχές και στις κατασκευαστικές προδιαγραφές κάθε ακινήτου. Οι θέσεις στάθμευσης και οι βοηθητικοί χώροι συνήθως θεωρούνται ως επιπλέον παροχές και συμπεριλαμβάνονται στην τιμή μονάδας που έχει υιοθετηθεί για τους χώρους κύριας χρήσης.

Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

- Κατάσταση ακινήτου: Θερμό κέλυφος
- Διάρκεια μίσθωσης: Ελάχιστη διάρκεια 3 έτη, εκτός αν τα δυο μέρη συμφωνήσουν διαφορετικά. Η συνήθης τακτική είναι τα 6 έτη με δικαίωμα επέκτασης 3 έτη ακόμη
- Καθαρό ενοίκιο: Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
- Δυνατότητα διακοπής σύμβασης: Βάσει Ν. 4242/2014 (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
- Αναπροσαρμογή: Συνήθως με βάση τον ΔΤΚ ή ΔΤΚ+1%
- Εγγύηση: 2 μηνιαία μισθώματα
- Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα: Καταβάλλονται από το μισθωτή
- Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ: Καταβάλλεται από το μισθωτή

Στοιχεία αποδόσεων επενδυτικών ακινήτων

Το 2019 αποτέλεσε έτος ορόσημο για την ελληνική αγορά επενδυτικών ακινήτων. Ένας συνδυασμός παραγόντων όπως η μείωση του «ρίσκου χώρας», οι υψηλότερες αποδόσεις σε ένα περιβάλλον χαμηλότερων επιτοκίων, η επίσπευση του ρυθμού εκκαθάρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων από τις συστημικές τράπεζες καθώς και η πολιτική βούληση για την ενίσχυση του κλάδου, συνετέλεσαν στη δημιουργία ενός θετικού επενδυτικού κλίματος, εδραιώνοντας την ελληνική αγορά ακινήτων ως επενδυτικό στόχο τόσο των εγχώριων όσο και των διεθνών επενδυτών.

Βάσει των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε., η συνολική αξία των επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν μέσα στο 2019 ξεπέρασε τα € 650 εκατομμύρια, αποτελώντας νέο επίπεδο ρεκόρ της τελευταίας δεκαετίας. Το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον συνεχίστηκε και κατά τους πρώτους μήνες του τρέχοντος έτους, με το

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

συνολικό όγκο των συναλλαγών έως και τον Φεβρουάριο του 2020 να αγγίζει τα € 95 εκατομμύρια περίπου. Η έξαρση όμως της υγειονομικής κρίσης κατά το δεύτερο τρίμηνο του έτος περιόρισε αυτή τη δυναμική, δημιουργώντας συνθήκες αστάθειας και αβεβαιότητας. Ως αποτέλεσμα, ο όγκος των συναλλαγών από τον Μάρτιο έως και το Σεπτέμβριο του τρέχοντος έτους μειώθηκε σημαντικά, υπολογιζόμενος σε € 145 εκατομμύρια περίπου.

Εταιρείες ιδιωτικών συμφερόντων και εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία όπως οι Trastor A.E.E.A.Π., ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π., ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και Brio Properties, ήταν οι κύριοι αγοραστές για ακόμη μια χρονιά. Οι «παραδοσιακοί» τομείς όπως τα γραφεία σε κύριες αναγνωρισμένες γραφειακές αγορές της Αττικής, όπως το κέντρο της Αθήνας και η λεωφόρος Κηφισίας, και σε λιγότερο βαθμό τα εμπορικά καταστήματα σε αναγνωρισμένους εμπορικούς δρόμους, αποτέλεσαν τη μερίδα του λέοντος των συναλλαγών, ενώ ο κλάδος των logistics άρχισε να συγκεντρώνει ολοένα και περισσότερο ενδιαφέρον.

Βάσει της έρευνας μας, περίπου το 50% των κεφαλαίων που επενδύθηκαν στην ελληνική αγορά ακινήτων κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 τοποθετήθηκε σε γραφεία, το 10% περίπου σε καταστήματα και το 10% σε αποθήκες και άλλες επαγγελματικές χρήσης (εξαιρούμενων των ξενοδοχείων). Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, ποσοστό μεγαλύτερο του 80% των κεφαλαίων αφορούσε την αγορά της Αττικής και το υπόλοιπο ποσοστό – με ελάχιστες εξαιρέσεις – τη Θεσσαλονίκη.

Ως ήταν αναμενόμενο το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον σε συνδυασμό με το περιορισμένο απόθεμα διαθέσιμων επενδυτικών ακινήτων επηρέασε τις αποδόσεις, οι οποίες ως γενική ένδειξη μπορούμε να πούμε ότι διαμορφώθηκαν για τη συγκεκριμένη περίοδο μεταξύ 6,00% και 9,00% στα επαγγελματικά ακίνητα, αναλόγως χρήσης και εμπορικότητας.

Δεδομένου ότι από το Φεβρουάριο του 2020 και έπειτα δεν έχει πραγματοποιηθεί επαρκής αριθμός συναλλαγών ώστε να μπορούμε να καταλήξουμε σε ασφαλή συμπεράσματα αναφορικά με τις αποδόσεις των ακινήτων, έχουμε βασιστεί κυρίως στη γνώση που έχουμε καθώς και σε συζητήσεις με επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά. Με βάση τα παραπάνω, θεωρούμε ότι οι αποδόσεις σε κύριες αγορές όπως η υπό μελέτη και για τα γραφεία αντίστοιχης εμπορικότητας στην περιοχή έμειναν σταθερές και κυμαίνονται σήμερα μεταξύ **6,50%** και **7,00%**.

Στο παράρτημα Γ επισυνάπτονται πίνακες με συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και επενδυτικών ακινήτων.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Το ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 1.032.000, ενώ καταλήγει σε € 1.438.179 το 2030.

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 34,95%.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του Oxford Economics (Σεπτέμβριος 2020):

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
0,00%	1,50%	1,00%	1,30%	1,50%	1,50%	1,80%	1,90%	2,00%

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Στα πλαίσια της ανάλυσης μας έχουμε υιοθετήσει κόστος μίσθωσης ίσο με 12% του αγοραίου μισθώματος, το οποίο υπολογίζεται σε περίπτωση επαναμίσθωσης.

Κατόπιν εντολής σας δεν λήφθηκαν ωστόσο λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως φόρος κατοχής ακινήτου (ΕΝΦΙΑ) και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Σε συνέχεια την έρευνας κτηματαγοράς για αντίστοιχα με το υπό εκτίμηση γραφεία στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή και αφού λήφθηκαν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη, όπως η επιφάνεια, η κατάσταση συντήρησης καθώς και η εμπορικότητα της θέσης του σε συνδυασμό με την υπάρχουσα ζήτηση, υιοθετήσαμε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των **€19,00/τμ/μήνα** για την επιφάνεια κύριας χρήσης. Οι χώροι βοηθητικής χρήσης των υπογείων καθώς και οι θέσεις στάθμευσης λαμβάνονται υπόψη ως παροχή και ενσωματώνονται στην ως άνω υιοθετούμενη μισθωτική τιμή μονάδος.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 92.344/μήνα.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του, καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **6,75%**.

Κενές περιόδους και επαναμίσθωση

Με βάση τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν η λήξη της μίσθωσης είναι στις 21 Σεπτεμβρίου 2021. Κατά τη λήξη της μίσθωσης έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο θα επαναμισθωθεί σε αγοραία επίπεδα, υιοθετώντας κενή περίοδο ίση με τέσσερις μήνες και περίοδο χάρητος μέσω της μη καταβολής ενοικίου ένα μήνα.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \Leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \Leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **8,50%**, όπως αναλύεται στον παρακάτω πίνακα.

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	8,50%
Cap rate (k)	7,00%
Φερεγγυότητα μισθωτή (i)	0,00%
Δομή μισθωτηρίου συμβολαίου (q)	0,00%
Πραγματική εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	1,50%

Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

Κόστη αγοράς και προώθησης

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων είθισται να γίνεται μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας που ανήκει το ακίνητο και όχι του ακινήτου (Special Purpose Vehicle - SPV). Συνεπώς για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του ακινήτου (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων μεταβίβασης) έχουμε θεωρήσει ότι τα κόστη αγοράς σε αντίστοιχες περιπτώσεις ανέρχονται σε 1,5% της αξίας, ενώ τα έξοδα προώθησης στη λήξη της περιόδου υπολογίστηκαν σε 0,50% της αξίας πώλησης.



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Βάσει της έρευνάς μας και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου, όπως επίσης και των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης της τοπικής κτηματαγοράς, υιοθετήθηκε αγοραία τιμή μονάδας της τάξης των **€3.500/τμ** για την επιφάνεια κύριας χρήσης του ακινήτου. Οι χώροι βοηθητικής χρήσης των υπογείων καθώς και οι θέσεις στάθμευσης λαμβάνονται υπόψη ως παροχή και ενσωματώνονται στην ως άνω υιοθετούμενη αγοραία τιμή μονάδος.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας η αγοραία αξία για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 17.010.665.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας του ακινήτου (SWOT Analysis)

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
<p>Βρίσκεται σε κεντρικό οδικό άξονα της Αθήνας, διαθέτοντας μεγάλη προβολή επ' αυτού</p>	<p>Η οδός Μιχαλακοπούλου θεωρείται δευτερεύουσα γραφειακή αγορά από άποψη εμπορικότητας</p>
<p>Το ακίνητο διαθέτει άριστη προσβασιμότητα μέσω μέσων μαζικής μεταφοράς και ιδιωτικών οχημάτων (σταθμός μετρό "Αμπελόκηποι" σε απόσταση 700 μέτρων)</p>	
<p>Χαμηλή προσφορά αυτοτελών κτιρίων στην περιοχή αντίστοιχης επιφάνειας</p>	
<p>Το ακίνητο είναι νεόδμητο διαθέτοντας θέσεις στάθμευσης στους υπόγειους χώρους</p>	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
<p>Σημαντική αύξηση των επενδύσεων σε καλής ποιότητας επαγγελματικά ακίνητα τους πρώτους δύο μήνες του 2020 σε συνδυασμό με την αναζωπύρωση του ενδιαφέροντος για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων κατά το 3ο τρίμηνο του τρέχοντος έτους</p>	<p>Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του Κορωνοϊού και η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, αρνητικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων</p>
<p>Βάσει έγκυρων οικονομικών πηγών το 2021 η ελληνική οικονομία θα επιστέψει σε ρυθμούς ανάκαμψης</p>	<p>Η αβεβαιότητα και η αδυναμία ακριβής αποτίμησης του επενδυτικού ρίσκου στην αγορά ακινήτων εκτιμάται πως βραχυπρόθεσμα θα οδηγήσει σε μείωση των επενδύσεων</p>

Σταθμισμένη εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 184 και Ραψάνης, στην Αθήνα, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 22^η Σεπτεμβρίου 2020, κατόπιν στρογγυλοποίησης, είναι:

€17.015.000

(Δεκαεπτά Εκατομμύρια Δεκαπέντε Χιλιάδες Ευρώ)

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

Για λογιστικούς σκοπούς η προαναφερθείσα αξία επιμερίζεται ως εξής:

- Αξία γης: €4.932.000
- Αξία κτίσματος: €12.083.000

Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων και έργων βελτιώσεων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με το πραγματικό επενδυθέν κεφάλαιο υπό τη μορφή του κατασκευαστικού κόστους.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Νέος Κορωνοϊός (COVID-19)

Το ξέσπασμα του Νέου Κορωνοϊού (COVID-19), που κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020 εξακολουθεί να επηρεάζει αρκετές πτυχές της καθημερινότητας και της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων – σε ορισμένες περιπτώσεις- καταγράφεται χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών και περιορισμένη ρευστότητα.

Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία. Ενώ τα περιοριστικά μέτρα έχουν αρθεί στις περισσότερες από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο- καθώς είναι πιθανές σημαντικές εξάρσεις ή ένα «δεύτερο κύμα». Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως, παρ' όλα αυτά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε ορισμένες χώρες καταγράφεται επαρκής αριθμός συναλλαγών, στις οποίες μπορεί να βασιστεί η άποψη μας για την εκτιμώμενη αξία.

Συνεπώς και προς αποφυγή αμφισβητήσεων η εκτίμησή μας δεν πραγματοποιείται στη βάση «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards. Η ανωτέρω σημείωση συμπεριλαμβάνεται προκειμένου να εξασφαλιστεί διαφάνεια και να αποδοθεί το πλαίσιο της αγοράς μέσα στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 184 ΚΑΙ ΡΑΨΑΝΗΣ, ΑΘΗΝΑ	
ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
	Πληρότητα
	Συνολική επιφάνεια ανωδομής (τμ)
	Συνολική επιφάνεια υπογείων (τμ)
	Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ)
	Μεικτά ετήσια έσοδα την 22η Σεπτεμβρίου 2020
	Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους
	Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους
	Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 22η Σεπτεμβρίου 2020
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
	Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών
	Μεικτό αγοραίο εισόδημα κατά την έξοδο
	Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος
	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου
	Συντελεστής προεξόφλησης
	Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών
	Αρχικός συντελεστής απόδοσης
	Συντελεστής απόδοσης στο αγοραίο μίσθωμα
	Μέση σταθμισμένη απόδοση
	Απόδοση ανά έτος
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	
	Εύλογη αξία βάσει μεθόδου συγκριτικών στοιχείων
Στάθμιση δύο μεθόδων (80%/20%)	
	Σταθμισμένη αξία (€)

Ανάλυση ευαισθησίας (Μεθόδου Προεξοφλούμενων Χρηματοροών)

Εύλογη αξία – Συντελεστές απόδοσης

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (%)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)	ΑΡΧΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΕΣΗ ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ
-5,00%	€ 16.164.888	6,38%	6,86%	6,61%
-2,50%	€ 16.590.280	6,22%	6,68%	6,45%
0,00%	€ 17.015.672	6,06%	6,51%	6,29%
2,50%	€ 17.441.064	5,92%	6,35%	6,14%
5,00%	€ 17.866.456	5,78%	6,20%	6,00%

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

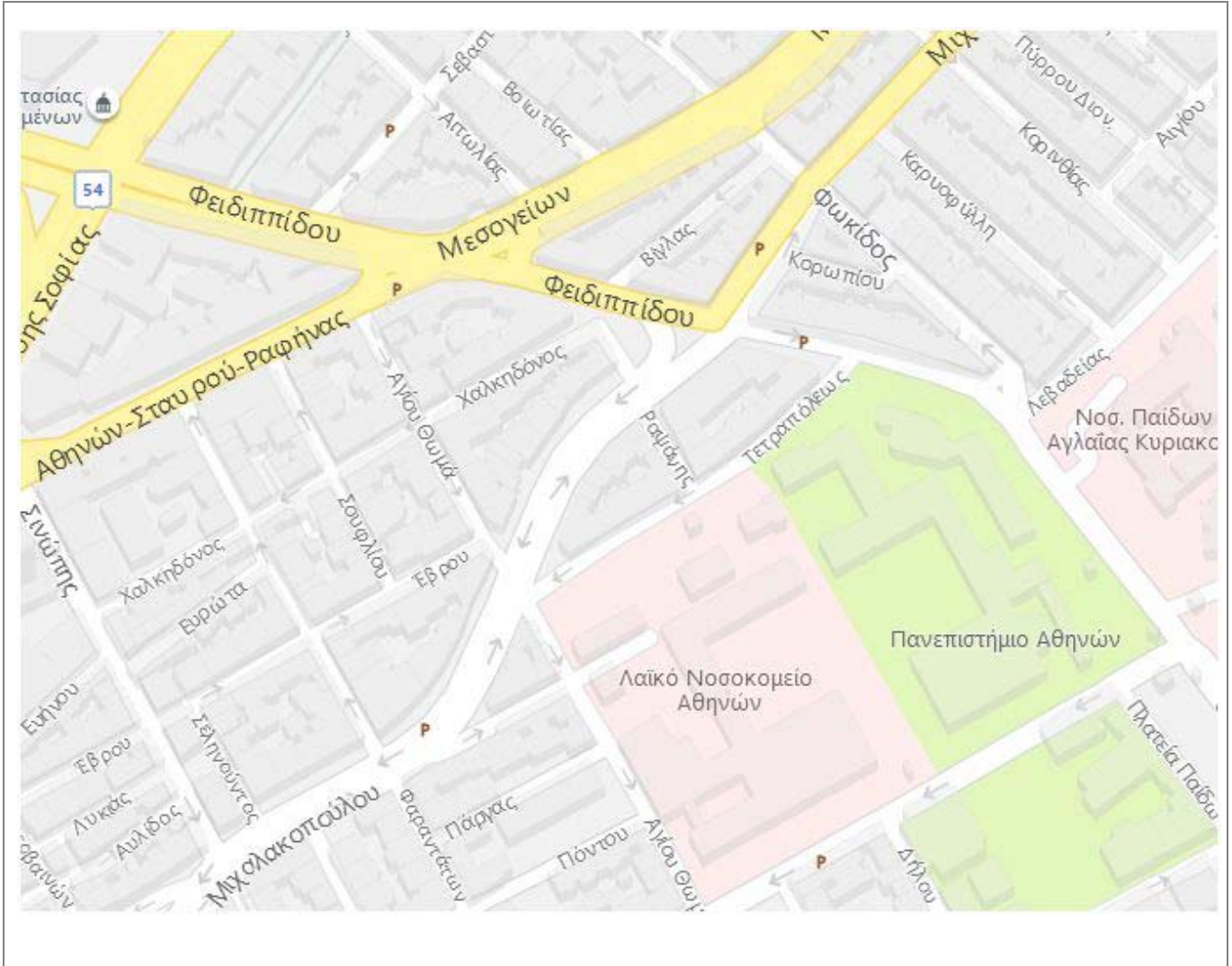
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου – Συντελεστής προεξόφλησης

		ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ				
		5,75%	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	7,50%	€ 20.082.726	€ 19.107.734	€ 18.277.185	€ 17.561.195	€ 16.937.590
	8,00%	€ 19.355.456	€ 18.424.674	€ 17.631.785	€ 16.948.260	€ 16.352.932
	8,50%	€ 18.661.538	€ 17.772.770	€ 17.015.672	€ 16.363.001	€ 15.794.545
	9,00%	€ 17.999.248	€ 17.150.418	€ 16.427.341	€ 15.803.998	€ 15.261.087
	9,50%	€ 17.366.959	€ 16.556.101	€ 15.865.371	€ 15.269.913	€ 14.751.290

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

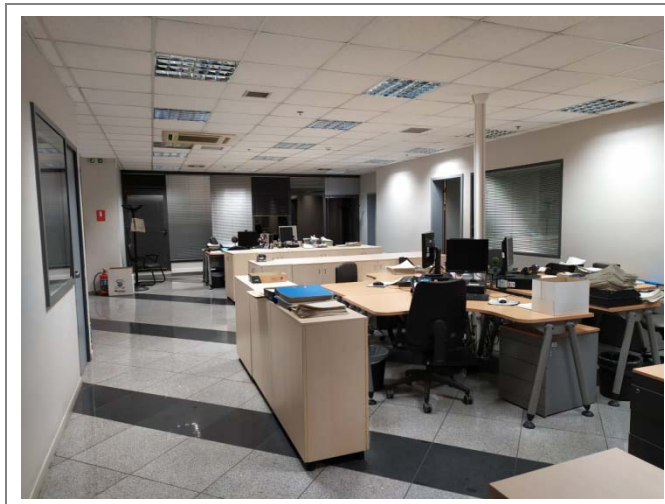
Απόσπασμα Χάρτη Περιοχής Μιχαλακοπούλου 184 και Ραφάνης, Αθήνα



Πηγή: www.bing.com/maps

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου
Γραφειακοί χώροι



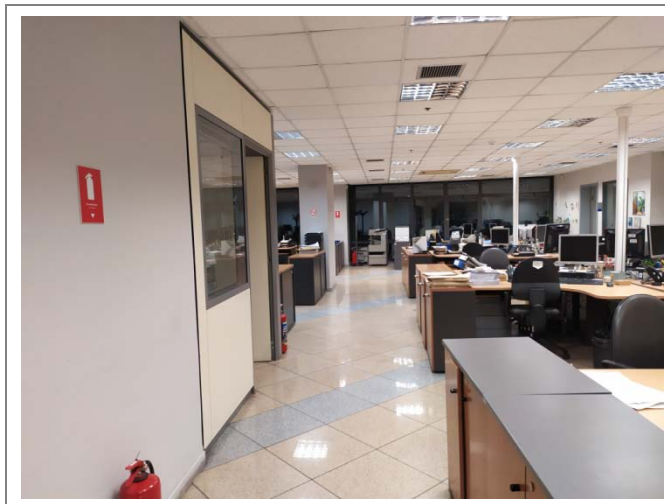
Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου
Γραφειακοί χώροι



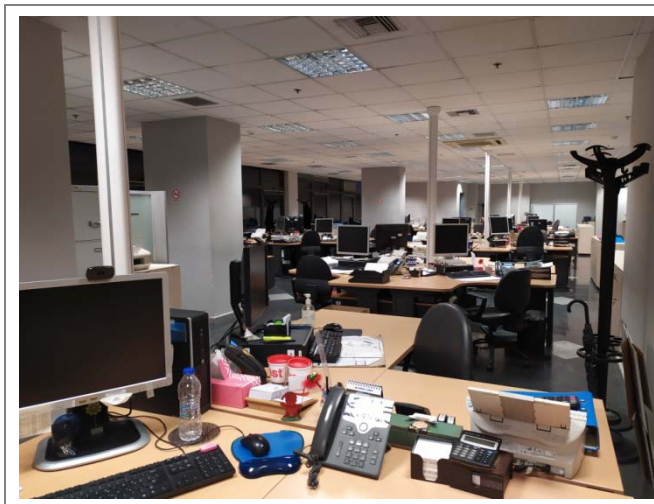
Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου
Γραφειακοί χώροι



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

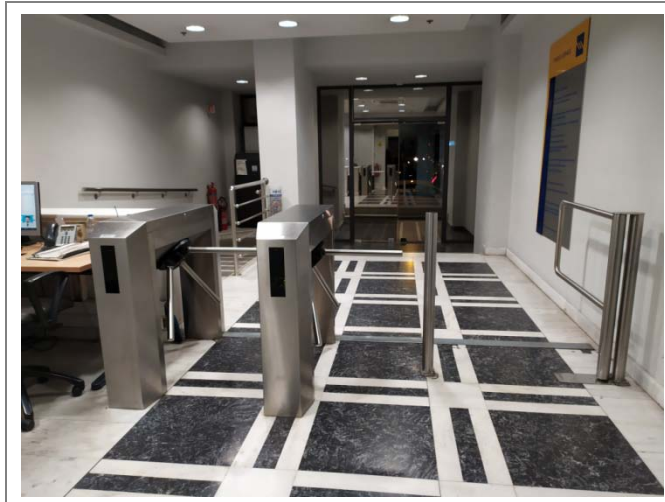
Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου
Γραφειακοί χώροι



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

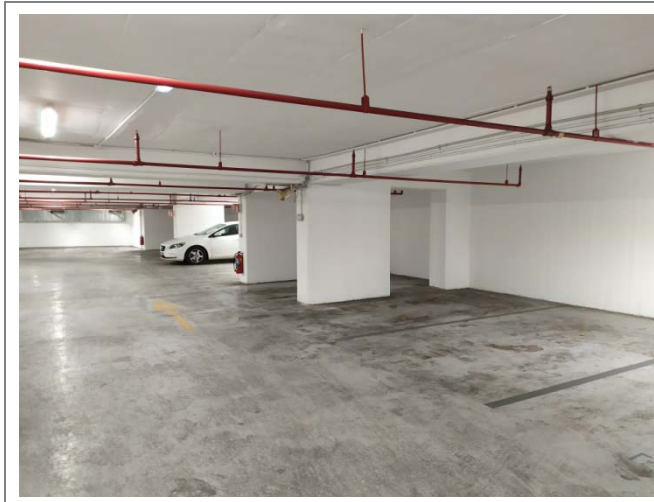
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου
Ισόγειο – κύρια είσοδος κτιρίου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου
Υπόγειος χώρος στάθμευσης



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε. (13/1/2020)

ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

A/A	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (TM)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (TM)	ΣΧΟΛΙΑ	ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΑΡΟΧΕΣ (ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΛΠ)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ - ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ (€/TM/ΜΗΝΑ)
1	Τρέχον μίσθωμα/ Q3 2020	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	7.833,00	5.975,00	Καλή κατάσταση συντήρησης	47 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	95.000,00	15,90
2	Τρέχον μίσθωμα/ Q3 2020	Οδός Λαμψάκου, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	2.615,00	1.265,00	Καλή κατάσταση συντήρησης	30 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	20.120,00	15,91
3	Τρέχον μίσθωμα/ Q3 2020	Λ. Κηφισίας, Αθήνα	Γραφειακοί χώροι	5.000,00	5.000,00	Νεόδημο	Θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	85.000,00	17,00
4	Τρέχον μίσθωμα/Q3 2019	Λ. Κηφισίας & Μεσογείων, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	8.642,00	6.068,00	Ανακαινισμένο το 2008, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης	Θέσεις στάθμευσης στο 2ο υπόγειο	134.495,00	22,16
5	Πράξη μίσθωσης/Q4 2019	Λ. Κηφισίας, Αθήνα	Γραφειακοί χώροι	2.000,00	2.000,00	Νεόδημο	Θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	48.000,00	24,00
6	Τρέχον μίσθωμα/ Q3 2020	Οδός Ομήρου, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	4.000,00	2.700,00	Καλή κατάσταση συντήρησης	Θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	66.100,00	24,48

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΩΝ

A/A	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (TM)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (TM)	ΣΧΟΛΙΑ	ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΑΡΟΧΕΣ (ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΛΠ)	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ - ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ (€/TM)
1	Πράξη αγοραπωλησίας / Q3 2019	Οδός Όθωνος, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	3.238,00	2.659,00	Καλή κατάσταση συντήρησης	-	18.000.000,00	6.769,46
2	Πράξη αγοραπωλησίας / Q3 2019	Οδός Σέκερη, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	3.248,00	2.314,50	Καλή κατάσταση συντήρησης	45 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	13.100.000,00	5.659,97
3	Πράξη αγοραπωλησίας / Q1 2019	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	7.833,00	5.975,00	Καλή κατάσταση συντήρησης	47 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	16.627.547,00	2.782,85
4	Πράξη αγοραπωλησίας / Q1 2019	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	-	2.500,00	Καλή κατάσταση συντήρησης	Θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο	9.000.000,00	3.600,00
5	Πράξη αγοραπωλησίας / Q3 2018	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας, Αθήνα	Κτίριο γραφείων	2.791,89	2.340,59			7.000.000,00	2.990,70

ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α/Α	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΔΗΜΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ (€)	ΑΠΟΔΟΣΗ
1	Q3 -20	Βόρεια προάστια	Χαλάνδρι	Οδός Εθνικής Αντιστάσεως	Κτίριο γραφείων	7.137,32	ΑΕΑΑΠ	€ 9.520.573	-
2	Q3 -20	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Οδός Παραδείσου	Κτίριο γραφείων	1.080,00		€ 2.500.000	-
3	Q2 -20	Πειραιάς	Πειραιάς	Οδός Γούναρη	Κτίριο γραφείων		Ιδιώτης	€ 10.300.000	
4	Q2 -20	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Οδός Αμαρουσίου	Κτίριο γραφείων	21.412,29	ΑΕΑΑΠ	€ 26.800.000	
5	Q2 -20	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Οδός Αμαρουσίου	Κτίριο γραφείων	4.185,77	ΑΕΑΑΠ	€ 7.200.000	
6	Q1 -20	Αθήνα	Αθήνα	Οδός Μιχαλακοπούλου	Κτίριο γραφείων	8.896,39	ΑΕΑΑΠ	€ 17.100.000	-
7	Q1 -20	Βόρεια προάστια	Χαλάνδρι	Οδός Παπανικολή	2 κτίρια γραφείων	46.697,04	Επενδυτική Εταιρεία	€ 5.345.000	7,56%
8	Q1 -20	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Λεωφόρος Κηφισίας	Κτίριο γραφείων	5.830,00	Επενδυτική Εταιρεία	€ 12.000.000	-
9	Q1 -20	Αθήνα	Αθήνα	Οδός Φιλελλήνων, Σύνταγμα	Γραφείο	161,11	ΑΕΑΑΠ	€ 625.000	-
10	Q1 -20	Δυτικά προάστια	Ασπρόπυργος	Θέση "Μαγούλα"	Αποθήκη	4.925,10	ΑΕΑΑΠ	€ 1.100.000	982,00%
11	Q4 -19	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Οδός Αγίου Κωντίνου	Κτίριο γραφείων	3.711,25	ΑΕΑΑΠ	€ 6.350.000	6,61%
12	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Λεωφόρος Βας. Σοφίας	Κτίριο γραφείων	8.641,75	Επενδυτική Εταιρεία	€ 21.792.059	741,00%
13	Q4 -19	Νότια προάστια	Μοσχάτο - Ταύρος	Λεωφόρος Πειραιώς	Κτίριο γραφείων	12.443,46	Επενδυτική Εταιρεία	€ 31.378.864	4,77%
14	Q4 -19	Βόρεια προάστια	Χαλάνδρι	Λεωφόρος Κηφισίας	Γραφειακές ενότητες και	10.293,42	Επενδυτική Εταιρεία	€ 25.957.075	5,20%
15	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Οδός Ακαδημίας	Γραφειακές ενότητες και	5.951,00	Επενδυτική Εταιρεία	€ 13.871.956	9,30%
16	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Λεωφόρος Συγγρού	Γραφεία	5.462,00	ΑΕΑΑΠ	€ 5.900.000	-
17	Q4 -19	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Οδός Φραγκοκλησιάς	2 κτίρια γραφείων	29.589,33		€ 3.900.000	5,25%
18	Q4 -19	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Οδός Αghισιάου	Κτίριο γραφείων	Μ/Δ	Επενδυτική Εταιρεία	€ 6.000.000	-
19	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Λεωφόρος Συγγρού	Κτίριο γραφείων	89.383,67	Κοινοπραξία	€ 10.000.000	-
20	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Οδός Σταδίου	Επαγγελματικό κτίριο	3.241,24	Επενδυτική Εταιρεία	€ 13.488.200	5,58%
21	Q4 -19	Νότια προάστια	Κουκάκι	Λεωφόρος Συγγρού	Κτίριο γραφείων	1.533,90	Ιδιώτης	€ 3.000.000	-
22	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Λεωφόρος Κηφισίας	Γραφείο	917,00	Ιδιώτης	€ 2.650.000	6,79%
23	Q4 -19	Βόρεια προάστια	Μαρούσι	Λεωφόρος Κηφισίας	Γραφείο	1.130,00	ΑΕΑΑΠ	€ 2.270.000	7,96%
24	Q4 -19	Αθήνα	Αθήνα	Οδός Μιχαλακοπούλου	Κτίριο γραφείων	14.956,73	ΑΕΑΑΠ	€ 25.000.000	-
25	Q4 -19	Νότια προάστια	Καλλιθέα	Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου	Γραφείο	1.620,00	ΑΕΑΑΠ	€ 1.755.000	-

ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ – ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΞΕΦΛΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 184 ΚΑΙ ΡΑΨΑΝΗΣ, ΑΘΗΝΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΤΟΣ 1	ΕΤΟΣ 2	ΕΤΟΣ 3	ΕΤΟΣ 4	ΕΤΟΣ 5	ΕΤΟΣ 6	ΕΤΟΣ 7	ΕΤΟΣ 8	ΕΤΟΣ 9	ΕΤΟΣ 10	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΔΟΥ
	22- Σεπ-2020	ΣΕΠΤ 20- ΣΕΠΤ 21	ΣΕΠΤ 21- ΣΕΠΤ 22	ΣΕΠΤ 22- ΣΕΠΤ 23	ΣΕΠΤ 23- ΣΕΠΤ 24	ΣΕΠΤ 24- ΣΕΠΤ 25	ΣΕΠΤ 25- ΣΕΠΤ 26	ΣΕΠΤ 26- ΣΕΠΤ 27	ΣΕΠΤ 27- ΣΕΠΤ 28	ΣΕΠΤ 28- ΣΕΠΤ 29	ΣΕΠΤ 29- ΣΕΠΤ 30	ΣΕΠΤ '30
Τράπεζα Πειραιώς		1.032.000	744.854	1.134.659	1.161.882	1.197.434	1.238.823	1.283.017	1.331.224	1.383.153	1.438.179	
Απώλεια εσόδου (1 μήνας rent free)			-93.107									
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις		1.032.000	651.747	1.134.659	1.161.882	1.197.434	1.238.823	1.283.017	1.331.224	1.383.153	1.438.179	
Κόστη μίσθωσης			-134.074									
Συνολικά μη ανακτήσιμα έσοδα			-134.074									
Καθαρά έσοδα		1.032.000	517.673	1.134.659	1.161.882	1.197.434	1.238.823	1.283.017	1.331.224	1.383.153	1.438.179	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου	6,75%											22.154.844
Μείον κόστη αγοράς @ 1.50%												-327.411
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												21.827.433
Κόστη πώλησης ακινήτου @ 0.50%												-109.137
Καθαρά έσοδα από πώληση												21.718.296
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		1.032.000	517.673	1.134.659	1.161.882	1.197.434	1.238.823	1.283.017	1.331.224	1.383.153	1.438.179	21.718.296
Εύλογη αξία @	8,50%		17.015.672									
Κόστη αγοράς @ 1.5%			-255.235									
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου			17.270.907									

ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ)	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
4ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (17)	1.007,26	-	-
3ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (28)	1.007,26	-	-
2ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (28)	1.007,26	-	-
1ο υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι & θέσεις στάθμευσης (11)	1.007,26	-	-
Ισόγειο	Γραφεία	639,03	3.500,00	2.236.605,00
1ος όροφος	Γραφεία	780,09	3.500,00	2.730.315,00
2ος όροφος	Γραφεία	780,09	3.500,00	2.730.315,00
3ος όροφος	Γραφεία	739,63	3.500,00	2.588.705,00
4ος όροφος	Γραφεία	717,41	3.500,00	2.510.935,00
5ος όροφος	Γραφεία	625,08	3.500,00	2.187.780,00
6ος όροφος	Γραφεία	578,86	3.500,00	2.026.010,00
Επιφάνεια υπογείων		4.029,04		
Επιφάνεια ανωδομής		4.860,19		
Σύνολο		8.889,23		17.010.665,00

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	17.010.665,00	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	17.015.671,92	80%
Σταθμισμένη αξία	17.014.670,54	

ΕΝΤΟΛΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΠΕΛΑΤΗ



Σύμφωνα με τους όρους της
σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία
11 Ιουνίου 2020
