

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 - 28210 50900
Fax: +30 - 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Δουκός Μποφώρ 7,
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ

Γλάδστωνος 69,
3040, Acropolis Centre,
Κατάστημα 10
Τηλ: +357 - 25343934
Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

Milutina Milankovica Str. 9z/I
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

ΕΚΘΕΣΗ DESKTOP ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Στη συμβολή της λεωφόρου Μιχαλακοπούλου 184
και της οδού Ραψάνης, εντός του ΟΤ 22,
στον Δήμο Αθηναίων, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθήνας,
Περιφέρεια Αττικής.

Εντολέας:

“TRASTOR ΑΕΕΑΠ”

Ημερομηνία:

Σεπτέμβριος 2020

Περιεχόμενα

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ.....	4
ΣΚΟΠΟΣ	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	4
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	4
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....	5
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	5
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	5
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	5
ΝΟΜΙΣΜΑ	5
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	5
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	6
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	6
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	8
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	8
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	8
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	8
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	9
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	9
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	10
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	11
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	11
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	11
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	12
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ.....	12
Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	12
Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	16
ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ	16
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	19
ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ	19
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ.....	20
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	21
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	26

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της λεωφόρου Μιχαλακοπούλου 184 και της οδού Ραψάνης, στον Δήμο Αθηναίων.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για επταώροφο κτήριο γραφείων (ισόγειο και έξι όροφοι) με τέσσερα υπόγεια με βοηθητικούς χώρους και θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το κτήριο έχει συνολική μικτή επιφάνεια 9.068,76 τμ και εδράζεται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1.233,00 τμ.
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή των Αμπελοκήπων, πλησίον της συμβολής της λεωφόρου Μιχαλακοπούλου με την λεωφόρο Μεσογείων, σε σημείο με υψηλό δείκτη εμπορικότητας και προβολής.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	«ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με την τεχνική της προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών. Η στάθμιση των δύο μεθόδων έγινε με συντελεστή βαρύτητας 80% για την μέθοδο εισοδήματος και 20% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	€ 17.230.000 (ΔΕΚΑ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Προς:

TRASTOR ΑΕΕΑΠ

κο. Γιώργο Φιλόπουλο

Χειμάρρας 5,

151 25 Μαρούσι, Αττική

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ και πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της αγοραίας αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Ενημέρωση του εντολέα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

15/9/2020

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης. Σύμφωνα με ενημέρωση του εντολέα στο ακίνητο δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταβολές σε σχέση με την τελευταία μας αυτοψία, που είχε διενεργηθεί στις 13/1/2020.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η αγοραία αξία, η οποία ορίζεται σύμφωνα με το VS των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Valuation Standards Global, 2017), ως:

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

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου επιτεύχθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

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

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

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον κ. Θεόδωρο Λύβη, MRICS, REV, του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίστηκε στα παρακάτω έγγραφα το οποίο μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα:

- Οικοδομική Άδεια υπ' αριθμ. 2166/2005, της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων.
- Αρχιτεκτονικά Σχέδια (κατόψεις ορόφων και τομή) – Αντίγραφα των εγκεκριμένων της Ο.Α.
- Διάγραμμα Κάλυψης – Αντίγραφο του εγκεκριμένου της Ο.Α.
- Σχέδια Αποτύπωσης (Κατόψεις και Διάγραμμα Κάλυψης), της μηχανικού Μαρίας Σεβαστού, από τον Δεκέμβριο του 2016, που συνοδεύουν την υπ' αριθμ. 2167563/13 Δήλωση Τακτοποίησης στο Ν. 4178/13.
- Συμβόλαιο υπ' αριθμ. 2.710, της συμβολαιογράφου Σταματίνας Κατσικάρου, από την 27^η/12/2007.
- Ενημέρωση για τους όρους μίσθωσης του ακινήτου.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη συμβολής της λεωφόρου Μιχαλακοπούλου 184 και της οδού Ραψάνης και ανήκει στο Δήμο Αθηναίων, στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθήνας, της Περιφέρειας Αττικής. Εντάσσεται στο υπ' αριθμ. (22) οικοδομικό τετράγωνο το οποίο περιβάλλεται από την λεωφόρο Μιχαλακοπούλου και τις οδούς Τετραπόλεως, Ραψάνης και Φειδιππίδου.

Η Αθήνα δεσπόζει στην περιοχή της Αττικής και είναι το επίκεντρο της οικονομικής, βιομηχανικής, πολιτικής και πολιτιστικής ζωής στην Ελλάδα. Η αστική περιοχή της Αθήνας (Αθήνας και Πειραιά) εκτείνεται πέρα από τα δημοτικά όρια της πόλης, ενώ έχει πληθυσμό 3.074.160 με βάση την απογραφή του 2011. Οι Αμπελόκηποι είναι μια μεγάλη, κεντρική συνοικία στη βορειοδυτική πλευρά της πόλης της Αθήνας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τη παρουσία του γηπέδου του Παναθηναϊκού και των Νοσοκομείων Ερυθρός, Λαϊκό, Παίδων, Ερρίκος Ντυνάν, Αλεξάνδρα, Έλενα και Ιπποκράτειο. Οι Αμπελόκηποι θεωρούνται οικιστική περιοχή μεσαίας οικονομικής τάξης με πολυώροφες πολυκατοικίες που ανοικοδομήθηκαν από τις αρχές του 1960 και μετέπειτα κυρίως στη δεκαετία του 1970.

Το ακίνητο, όπως ήδη αναφέρθηκε, εντοπίζεται στη συμβολή της λεωφόρου Μιχαλακοπούλου 184 και της οδού Ραψάνης, σε απόσταση περίπου 350μ από την λεωφόρο Μεσογείων, στα όρια του μικρού δακτυλίου και ουσιαστικά στο σημείο που αρχίζει η περιφέρεια του κέντρου. Η περιοχή φιλοξενεί 2 σταθμούς μετρό «Αμπελόκηποι» και «Πανόρμου» και συνδέεται άριστα με τις άλλες περιοχές της Αθήνας μέσω τρόλεϊ, μετρό και λεωφορεία. Ο κοντινότερος στο ακίνητο σταθμός μετρό είναι ο σταθμός «Αμπελόκηποι» (800 μ). Το κτήριο βρίσκεται σε απόσταση περίπου 350 μ από την συμβολή της λεωφόρου Αλεξάνδρας με την λεωφόρο Κηφισίας και την Βασ. Σοφίας.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι επαγγελματική αλλά και οικιστική και η θέση του μέσα στην περιοχή κρίνεται ως ιδιαίτερης προβολής. Στην περιοχή στεγάζονται τράπεζες, καταστήματα τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα και δημόσιες υπηρεσίες.

Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε εμπορική τοποθεσία με μεγάλη προβολή και εύκολη πρόσβαση.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για πολυώροφο κτήριο γραφείων με τέσσερα υπόγεια, το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός του ΟΤ 22, του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Αθηναίων, συνολικής επιφάνειας 1.233,00 τμ. Το κτήριο έχει ανεγερθεί προ περίπου 13 ετών, με βάση την υπ' αριθμ. 2166/2005 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία οι επιφάνειες και οι χρήσεις του κτηρίου ανά όροφο, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Οι χρήσεις ανά οριζόντια ιδιοκτησία συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Μικτό Εμβαδόν (τμ)	Καθαρό Εμβαδόν (τμ)	Χρήση
Δ' Υπόγειο	1.007,26		17 θέσεις στάθμευσης & αποθήκες
Γ' Υπόγειο	1.007,26		28 θέσεις στάθμευσης
Β' Υπόγειο	1.007,26		28 θέσεις στάθμευσης
Α' Υπόγειο	1.007,26		11 θέσεις στάθμευσης & αποθήκες
Ισόγειο	788,92	646,19	Γραφεία
Α' Όροφος	780,09	738,46	Γραφεία
Β' Όροφος	780,09	738,46	Γραφεία
Γ' Όροφος	739,63	698,00	Γραφεία
Δ' Όροφος	717,41	675,78	Γραφεία
Ε' Όροφος	625,08	583,45	Γραφεία
ΣΤ' Όροφος	578,86	537,23	Γραφεία
Δώμα	29,64		Απόληξη κλιμακοστασίου
Σύνολο	9.068,76	4.617,57	

Το κτήριο είναι γενικά πολύ καλής ποιότητας κατασκευής και μοντέρνας αρχιτεκτονικής. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες καθώς και σκιάδια αλουμινίου (στην όψη επί της οδού Ραψάνης). Τα δάπεδα στους χώρους γραφείων καθώς και στο κεντρικό κλιμακοστάσιο είναι επικαλυμμένα με πλάκες μαρμάρου, ενώ στους βοηθητικούς χώρους των υπογείων είναι βιομηχανικά. Επίσης, στους χώρους γραφείων, οι οποίοι ενιαίοι (open space) είναι εγκατεστημένες ψευδοροφές με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα και συστήματα κλιματισμού και πυρόσβεσης. Σε κάθε στάθμη της ανωδομής υπάρχουν χώροι υγιεινής (WC) και κουζίνας.

Η σύνδεση μεταξύ των ορόφων επιτυγχάνεται μέσω ενός κεντρικού κλιμακοστασίου με δύο ανελκυστήρες προσώπων καθώς και ενός κλιμακοστασίου διαφυγής.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτήριο κατά την τελευταία αυτοψία, βρισκόταν σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η εταιρεία ««ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΣ Α.Ε.» έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Σύμφωνα με ενημέρωση του εντολέα, το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο με βραχυχρόνια μίσθωση στην Τράπεζα Πειραιώς το μίσθωμα της οποίας αναγόμενο σε ετήσια βάση ανέρχεται σε € 1.032.000. Μετά την παρέλευση ενός έτους το ακίνητο εκτιμάται ως κενό.

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και δεν εξετάσαμε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Σύμφωνα με τα σχέδια της μηχανικού Μαρίας Σεβαστού, από Δεκεμβρίου 2016, στο κτήριο έχουν πραγματοποιηθεί μικρής έκτασης παραβάσεις και υπερβάσεις ως προς την δόμηση που προβλεπόταν βάσει οικοδομικής αδείας. Οι υπερβάσεις αυτές έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13, χωρίς να βεβαιώνουμε ότι έχει ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία. Σημειώνεται ότι οι επιφάνειες στις οποίες βασίστηκε η εκτίμηση, ελήφθησαν από τα σχέδια τακτοποίησης.

Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση τοπικές διατάξεις και νόμους και μπορεί να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

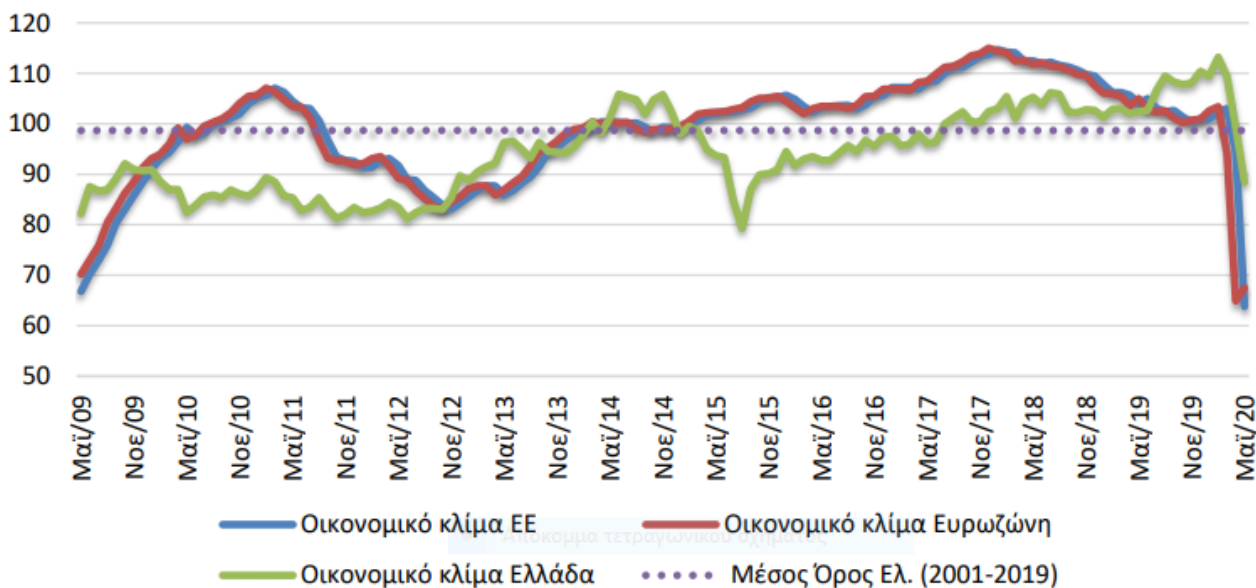
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το πρώτο τρίμηνο φέτος ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος ενισχύθηκε ελαφρώς σε σύγκριση με το αμέσως προηγούμενο. Αυτή η εξέλιξη οφείλεται στην πορεία του δείκτη κατά τους δύο πρώτους μήνες του τρέχοντος έτους, όταν δεν είχε εκδηλωθεί η υγειονομική κρίση στην Ευρώπη. Σε αυτό το χρονικό διάστημα το οικονομικό περιβάλλον εγχωρίως επηρεαζόταν από τις ευνοϊκές εξελίξεις για την ελληνική οικονομία, όπως η υποχώρηση του κόστους χρηματοδότησης του ελληνικού Δημοσίου, η πιστοληπτική αναβάθμισή του από τον οίκο Fitch, οι δημοσιονομικές παρεμβάσεις στον προϋπολογισμό για επιχειρήσεις και νοικοκυριά, που είχαν το χαρακτήρα κυρίως φοροελαφρύνσεων στα εισοδήματά τους, ήδη από το έτος 2019. Υπό αυτές τις συνθήκες, καταγραφόταν στο αρχικό δίμηνο αισιοδοξία για την πορεία της ζήτησης στο προσεχές χρονικό διάστημα, ενώ είχε αμβλυνθεί σημαντικά και η απαισιοδοξία στα νοικοκυριά.

Η τάση του Δείκτη Οικονομικού Κλίματος άλλαξε τον Μάρτιο εξαιτίας της πανδημίας του νέου κορονοϊού, με πτώση του κατά 3,8 μονάδες, επιδείνωση προσδοκιών σε όλους τους τομείς, ενώ ο Δείκτης Καταναλωτικής Εμπιστοσύνης υποχώρησε – από το μέγιστο επίπεδό του τα τελευταία 19,5 έτη τον Φεβρουάριο- κατά 11,7 μονάδες, μείωση που είναι η μεγαλύτερη διαχρονικά μεταξύ διαδοχικών μηνών.

Τον Απρίλιο ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος τόσο στην Ευρωζώνη όσο και στην ΕΕ, κατέρρευσε ως συνέπεια της τρέχουσας πανδημίας. Στην πρώτη μειώθηκε κατά 27,2 μονάδες, στις 67,0 μονάδες ενώ στην ΕΕ2 η μείωση ήταν λίγο μεγαλύτερη, κατά 28,8 μονάδες, με τον δείκτη να διαμορφώνεται στις 65,8 μονάδες. Πρόκειται για την ισχυρότερη μηνιαία μεταβολή από το 1985, με τους δείκτες να κινούνται πλέον στα επίπεδα της οικονομικής ύφεσης του 2009.

Δείκτης Οικονομικού Κλίματος



Πηγές: IOBE, Ευρωπαϊκή Επιτροπή

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η πανδημία του COVID-19, καθώς και τα μέτρα που επιβλήθηκαν με σκοπό τον περιορισμό της διασποράς της, επηρεάζουν, όπως είναι φυσικό, και την αγορά ακινήτων. Η ζήτηση από το εξωτερικό, η οποία τα τελευταία έτη αποτέλεσε σημαντικό παράγοντα ανάκαμψης της αγοράς, έχει κατά το τελευταίο διάστημα διακοπεί. Παρόμοια και το εγχώριο ενδιαφέρον για συναλλαγές έχει τόσο από την πλευρά της προσφοράς όσο και – περισσότερο – από την πλευρά της ζήτησης μειωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς επικρατεί αβεβαιότητα ως προς την διάρκεια της τρέχουσας κρίσης και της επιπτώσεις της στην πραγματική οικονομία. Στην παρούσα φάση είναι ιδιαίτερα δύσκολο να προσδιοριστεί το νέο σημείο ισορροπίας της αγοράς, ωστόσο τα πρώτα στοιχεία δείχνουν ότι οι τιμές πώλησης των ακινήτων και τα ενοίκια, πιθανότατα θα δεχθούν πιέσεις, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα (το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ελληνικής οικονομίας σε συνθήκες ομαλότητας).

Οι πρώτες ενδείξεις για τις νέες τάσεις που διαμορφώνονται στην ελληνική κτηματαγορά, ως αποτέλεσμα της τρέχουσας κρίσης, παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

- Τα ακίνητα που το τελευταίο διάστημα μισθώνονταν βραχυχρόνια μέσω ψηφιακών πλατφορμών (Airbnb, HomeAway κλπ.) μετακινούνται προς την αγορά της παραδοσιακής μακροχρόνιας ενοικίασης διαμερισμάτων.
- Τα διάφορα επενδυτικά σχήματα της αγοράς, αλλά και ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), αναμένεται να διαφοροποιήσουν τις χρήσεις των νέων ακινήτων τους (ενίσχυση του μίγματος χρήσεων αναφορικά με logistics, διαμοιραζόμενα ευέλικτα γραφεία, κατοικίες και επιπλωμένα διαμερίσματα).

- Η επιτάχυνση της ψηφιοποίησης σειράς δραστηριοτήτων (σε τομείς του εμπορίου και της εργασίας), πιθανότατα θα επηρεάσει την κτηματαγορά όσον αφορά τις επιφάνειες των καταστημάτων ή των κτιρίων γραφείων, αλλά και τις παραμέτρους της κατασκευής.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή η οποία είναι οικιστική αλλά συγκεντρώνει παράλληλα εμπορική και επαγγελματική δραστηριότητα, καθώς αποτελεί σημείο αναφοράς. Στην περιοχή στεγάζονται τράπεζες, καταστήματα τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα και δημόσιες υπηρεσίες. Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε καλή θέση του εμπορικού κέντρου της περιοχής του, είναι γωνιακό και έχει πρόσοψη σε εμπορικό δρόμο.

Το δομημένο περιβάλλον αποτελείται κυρίως από πολυώροφα κτίρια που ανοικοδομήθηκαν από τις αρχές του 1960 και μετέπειτα κυρίως στη δεκαετία του 1970. Τα περισσότερα κτίρια δεν διαθέτουν παρκινγκ και είναι χαρακτηριστική η δυσκολία ελεύθερης στάθμευσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα Μελέτη Εκτίμησης έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Οι εταιρείες μας δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της Μελέτης Εκτίμησής μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις, είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία των ακινήτων. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης του εντολέα ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας των ακινήτων.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων ούτε πολεοδομικός έλεγχος, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την υπόθεση ότι τα ακίνητα υφίστανται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστούν στα πλαίσια του Ν.4495/2017.

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

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι υιοθετήθηκε η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με την τεχνική της προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

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

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

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό

πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο.

- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται κατά μέσο όρο μεταξύ 10% - 15% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή μίσθωσης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
 - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
 - **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο, εφ' όσον αυτό είναι μεμονωμένο, ενώ αποτελεί πλεονέκτημα η ένταξη ενός ακινήτου σε οργανωμένο και εν λειτουργία εμπορικό κέντρο.
 - **Λοιποί Παράγοντες:** Αφορά σε παράγοντες που δεν αναφέρονται παραπάνω και περιλαμβάνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της θέσης του εκάστοτε ακινήτου
- **Παροχές:** Οι παροχές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή εάν διαθέτουν ειδικές άδειες, φύλαξη, parking, διαχείριση κοινόχρηστων χώρων κλπ.
- **Την κατάσταση συντήρησης / ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την ποιότητα κατασκευής όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του.

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

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

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γραφείων			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης
		(τμ)	(€/τμ)
Κηφισίας & Θεοφάνους	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών και άριστης συντήρησης, επιφάνειας 917τμ με θέσεις στάθμευσης, πωλήθηκε προς 3.205.000€. Πηγή: Δανός	917	3.495
Μεσογείων & Βασ. Σοφίας	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 6.068τμ, καλής συντήρησης και ποιότητας κατασκευής, πωλήθηκε προς 29.500.000€ (η τιμή πώλησης προσεγγίζεται καθώς αποτελούσε μέρος χαρτοφυλακίου). Πηγή: Δανός	6.068	4.862
Όθωνος & Φιλελλήνων	Κτήριο γραφείων, άριστης ποιότητας κατασκευής και συντήρησης, πολύ μεγάλης προβολής, συνολικής επιφάνειας 1.905τμ, πωλήθηκε προς 13.500.000€. Πηγή: Δανός	1.905	7.087
Πανεπιστημίου, Σύνταγμα	Γραφειακός χώρος 870τμ, πολύ υψηλής προβολής, άριστης ποιότητας κατασκευής, πωλήθηκε προς 4.350.000€. Πηγή: Δανός	870	5.000
Βασ. Σοφίας	Κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 2.002τμ, πωλήθηκε προς 9.100.000€. Πηγή: Δανός	2.002	4.545
Σέκερη	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 2.585τμ, πωλήθηκε προς 13.200.000€. Πηγή: Δανός.	2.585	5.106

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τους γραφειακούς χώρους της ανωδομής, **3.810€/τμ** ενώ θεωρούμε ότι οι θέσεις στάθμευσης και οι βοηθητικοί χώροι των υπογείων ενσωματώνονται στην παραπάνω τιμή μονάδας.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω, παρατίθεται ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων:

Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)	Θέσεις στάθμευσης	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Αξία (€)
4ο Υπόγειο	Β.Χ.	1.007,26	17		
3ο Υπόγειο	Β.Χ.	1.007,26	28		
2ο Υπόγειο	Β.Χ.	1.007,26	28		
1ο Υπόγειο	Β.Χ.	1.007,26	11		
Ισόγειο	Γραφεία	646,19		3.810	2.461.984
1ος Όροφος	Γραφεία	738,46		3.810	2.813.533
2ος Όροφος	Γραφεία	738,46		3.810	2.813.533
3ος Όροφος	Γραφεία	698,00		3.810	2.659.380
4ος Όροφος	Γραφεία	675,78		3.810	2.574.722
5ος Όροφος	Γραφεία	583,45		3.810	2.222.945
6ος Όροφος	Γραφεία	537,23		3.810	2.046.846
Δώμα	Β.Χ.	29,64			
Σύνολο		8.646,61	84,00		17.592.941,70
Στρογγυλοποιημένη αξία (€)					17.593.000,00

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 17.593.000,00**.

Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)

ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πως προσδιορίζονται οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται στις εκθέσεις εκτίμησης.

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης

Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην Ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Συνεπώς, εξετάζεται ανά περίπτωση το δυνητικό ενδιαφέρον τοπικών/ θεσμικών επενδυτών και με κριτήριο τη θέση και την προβολή του εκάστοτε ακινήτου εφαρμόζεται ο κατάλληλος συντελεστής κεφαλαιοποίησης. Επισημαίνεται ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο διαθέτει μεγάλη προβολή και βρίσκεται σε σημείο υψηλής εμπορικότητας, συνεπώς έχουν εφαρμοστεί χαμηλοί συντελεστές απόδοσης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογου τύπου επενδύσεις αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε μισθωτηρίου και την αξιοπιστία του μισθωτή.

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Στον πίνακα στην συνέχεια παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που έχουν γίνει μέχρι να ισορροπήσει η αγορά. Η παραδοχή για τον ΔΤΚ (2019-2024) βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2020). Λόγω του ότι το IMF δεν έχει δημοσιοποιήσει προβλέψεις για τον ΔΤΚ μετά τις 31/12/2021 ελήφθη ως παραδοχή ότι αυτός θα σταθεροποιηθεί κατά τα επόμενα χρόνια στο 1,40%.

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
ΔΤΚ (%)	1,050%	-0,637%	1,365%	1,400%	1,400%	1,400%

Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα ύψους 1% επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου.

Κόστη μεταβίβασης

Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 98% για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με ΔΤΚ+1%.

Περίοδος ανάλυσης

Η περίοδος ανάλυσης είναι 10 χρόνια, καθώς η δεκαετία περιλαμβάνει μικρότερο ρίσκο όσον αφορά τους οικονομικούς δείκτες και τις αποδόσεις που έχουν ληφθεί υπόψη.

Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model), προκειμένου να καθοριστεί το προεξοφλητικό επιτόκιο ανά μισθωτή, σύμφωνα με τον τύπο: $R=k+g-d$ (k: yield, g: growth, d: depreciation).

Περιγραφή	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (yield)	Growth	Depreciation
Επτάωρο κτήριο γραφείων με τέσσερα υπόγεια.	6,50%	1,60%	0,00%

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπόψη στοιχεία από πράξεις και ζητούμενες τιμές μίσθωσης για καταστήματα στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Συγκριτικά στοιχεία <u>μισθώσεων</u> γραφειακών χώρων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγγεμένη	Μηνιαίο	Τιμή
		Επιφάνεια	Μίσθωμα	Μίσθωσης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Βασ. Σοφίας & Αιγινίτου	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, συνολικής επιφάνειας 519τμ, μισθώνεται προς 10.380€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	519	10.380	20,00
Βασ. Σοφίας & Μεσογείων	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 6.068τμ, καλής συντήρησης και ποιότητας κατασκευής, μισθώνεται προς 134.495€. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	6.068	134.495	22,16
Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, άριστης συντήρησης, επιφάνειας 386τμ, μισθώνεται προς 8.400€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	386	8.400	21,76
Λαμψάκου	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, Συνολικής Επιφάνειας 1.480τμ, μισθώνεται προς 22.200€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	1.480	22.200	15,00
Βασ. Σοφίας	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 5.900τμ, καλής συντήρησης και ποιότητας κατασκευής, μισθώνεται προς 95.000€. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	5.900	95.000	16,10
Χατζηγιάννη Μέξη	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, επιφάνειας 210τμ, μισθώνεται προς 3.360€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	210	3.360	16,00
Κηφισίας & Αλεξάνδρας	Γραφειακός χώρος συνολικού εμβαδόν 1.840τμ, μισθώνεται προς 30.000€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	1.840	30.000	16,30
Βασ. Σοφίας & Αιγινίτου	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών και μεγάλης προβολής, επιφάνειας 255τμ, μισθώνεται προς 6.120€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	255	6.120	24,00

Τα προσδοκώμενα μισθώματα εκτιμήθηκαν βάσει του είδους, της χρήσης, καθώς και συγκριτικών στοιχείων της περιοχής από αντίστοιχες αναπτύξεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για τους χώρους γραφείων, **19,50€/τμ/μήνα** ενώ θεωρούμε ότι οι θέσεις στάθμευσης και οι βοηθητικοί χώροι των τεσσάρων υπογείων ενσωματώνονται στην παραπάνω τιμή μονάδας.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF), ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 17.139.000,00**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

Μέθοδος	Αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία (€)
Συγκριτική Μέθοδος	17.593.000	20%	3.518.600 €
DCF Μέθοδος	17.139.000	80%	13.711.200 €
Σύνολο			17.229.800 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αξία			17.230.000 €

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, εκτιμάται στρογγυλοποιημένα, σε **€ 17.230.000,00**.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ

Η εξάπλωση του νέου κορωνοϊού (COVID-19), η οποία χαρακτηρίστηκε επίσημα ως «πανδημία» από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει παγκοσμίως της χρηματοπιστωτικές αγορές. Επίσης, ταξιδιωτικοί και άλλοι περιορισμοί μετακίνησης, έχουν τεθεί σε εφαρμογή στις περισσότερες χώρες. Η οικονομική δραστηριότητα επηρεάζεται σε πολλούς τομείς. Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε ότι μπορούμε να βασιστούμε λιγότερο σε προγενέστερα δεδομένα της αγοράς για συγκριτικούς σκοπούς, με στόχο να προσεγγίσουμε την Αγοραία Αξία. Λόγω της παραπάνω τρέχουσας συγκυρίας, αντιμετωπίζουμε μία πρωτοφανή κατάσταση όσον αφορά την κρίση μας. Η εκτίμηση μας για τον λόγω αυτό υπόκειται σε καθεστώς «αυξημένης αβεβαιότητας» (material valuation uncertainty) όπως αυτή περιγράφεται στο VPS 3 και VPGA 10 του RedBook, του RICS. Συμπερασματικά, μικρότερη βεβαιότητα – και μεγαλύτερος βαθμός προσοχής – θα πρέπει να συνοδεύει την παρούσα έκθεση σε σχέση με τις συνήθεις συνθήκες. Δεδομένης της άγνωστης επίδρασης του COVID-19 που πιθανόν θα έχει στην αγορά του real estate, συνιστούμε να διατηρήσετε την παρούσα εκτίμηση υπό τακτική επανεξέταση.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

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

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE


Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(98)

Θεόδωρος Λύβης, MRICS, REV

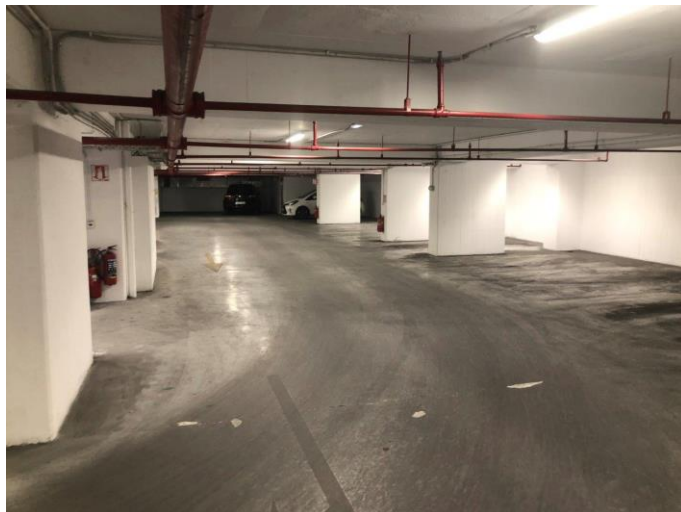
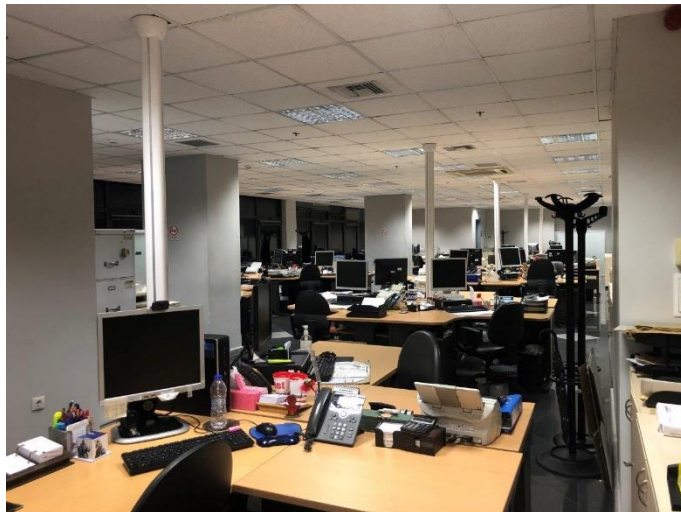
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

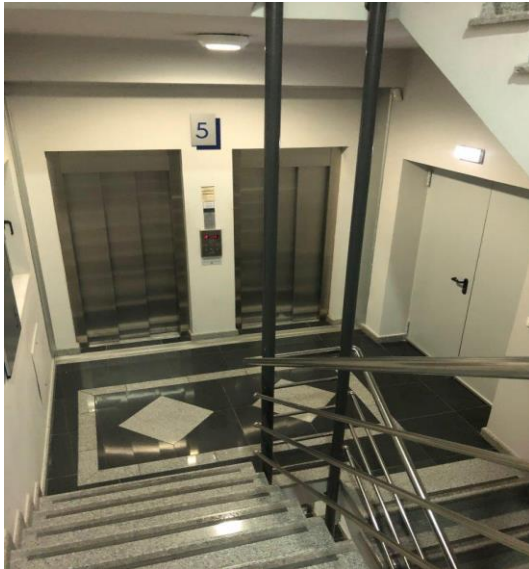
Τμήμα Μελετών & Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

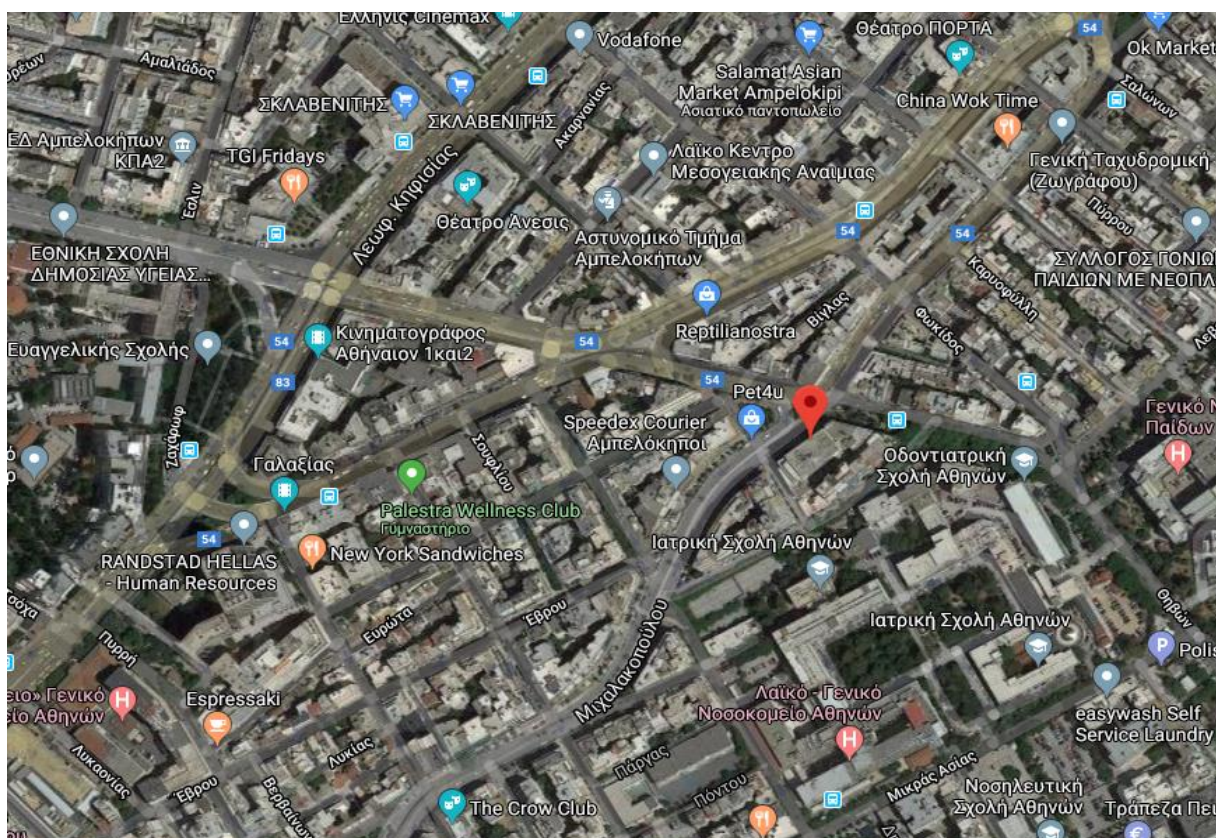
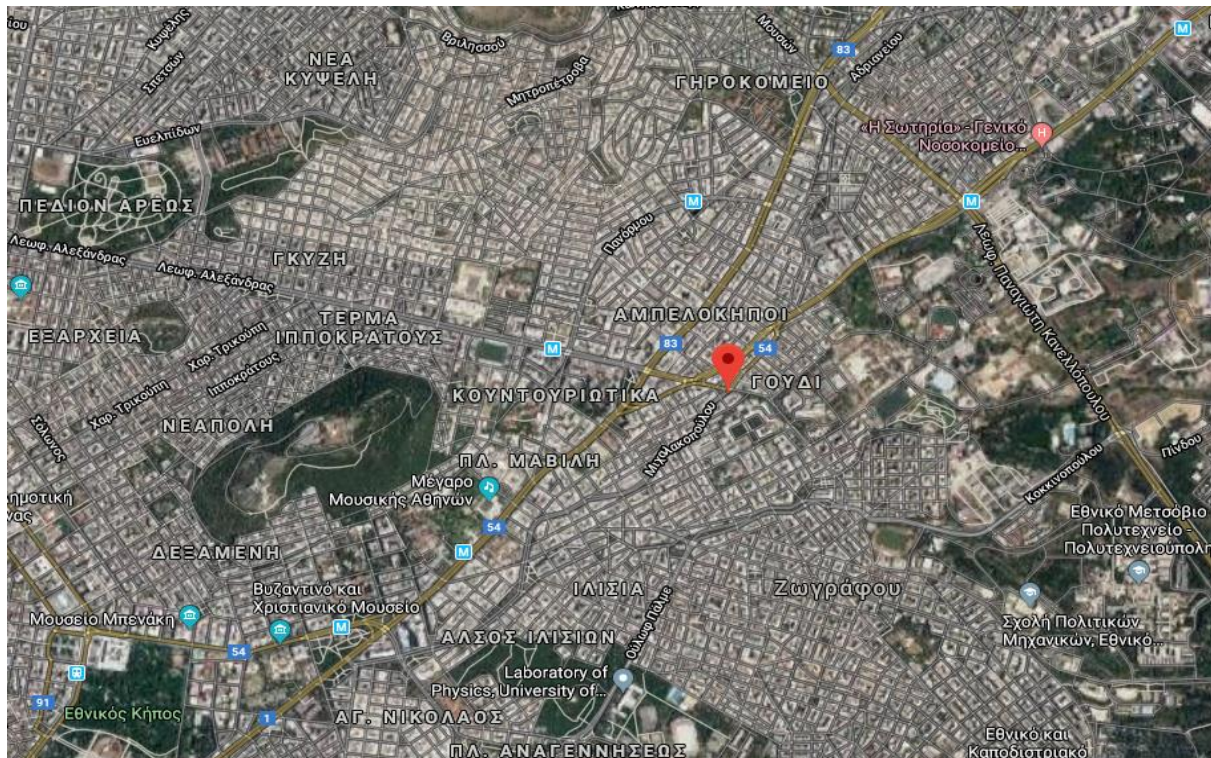
(Φωτογραφίες, Χάρτης)

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

(Ανάλυση Συγκριτικών & Υπολογισμοί)

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΚΤΗΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ													
Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γραφείων				Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικότ ητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Κηφισίας & Θεοφάνους	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών και άριστης συντήρησης, επιφάνειας 917τμ με θέσεις στάθμευσης, πωλήθηκε προς 3.205.000€. Πηγή: Δανός	917	3.495	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	3.146 €	17%	524 €
Μεσογείων & Βασ. Σοφίας	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 6.068τμ, καλής συντήρησης και ποιότητας κατασκευής, πωλήθηκε προς 29.500.000€ (η τιμή πώλησης προσεγγίζεται καθώς αποτελούσε μέρος χαρτοφυλακίου). Πηγή: Δανός	6.068	4.862	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	5%	4.618 €	17%	770 €
Όθωνος & Φιλελλήνων	Κτήριο γραφείων, άριστης ποιότητας κατασκευής και συντήρησης, πολύ μεγάλης προβολής, συνολικής επιφάνειας 1.905τμ, πωλήθηκε προς 13.500.000€. Πηγή: Δανός	1.905	7.087	0%	0%	-20%	-20%	0%	0%	-5%	3.898 €	17%	650 €
Πανεπιστημίου, Σύνταγμα	Γραφειακός χώρος 870τμ, πολύ υψηλής προβολής, άριστης ποιότητας κατασκευής, πωλήθηκε προς 4.350.000€. Πηγή: Δανός	870	5.000	0%	0%	-15%	-15%	0%	0%	-5%	3.250 €	17%	542 €
Βασ. Σοφίας	Κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 2.002τμ, πωλήθηκε προς 9.100.000€. Πηγή: Δανός	2.002	4.545	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	3.864 €	17%	644 €
Σέκερη	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 2.585τμ, πωλήθηκε προς 13.200.000€. Πηγή: Δανός.	2.585	5.106	0%	0%	-10%	-10%	0%	0%	0%	4.085 €	17%	681 €
												100%	3.810 €
Στρογγυλοποιημένη Εμπορική Αξία/τμ:													3.810 €

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων Μισθώσεων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφειακών χώρων					Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Μηνιαίο Μίσθωμα	Τιμή Μίσθωσης			Πρόσβαση	Εμπορικότα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ)										
Βασ. Σοφίας & Αιγινίτου	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, συνολικής επιφάνειας 519τμ, μισθώνεται προς 10.380€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	519	10.380	20,00	-5%	0%	0%	-5%	0%	5%	0%	19,00	15%	2,85
Βασ. Σοφίας & Μεσογείων	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 6.068τμ, καλής συντήρησης και ποιότητας κατασκευής, μισθώνεται προς 134.495€. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	6.068	134.495	22,16	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	5%	22,16	15%	3,32
Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, άριστης συντήρησης, επιφάνειας 386τμ, μισθώνεται προς 8.400€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	386	8.400	21,76	-5%	0%	0%	-5%	0%	5%	0%	20,67	15%	3,10
Λαμψάκου	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, Συνολικής Επιφάνειας 1.480τμ, μισθώνεται προς 22.200€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	1.480	22.200	15,00	0%	0%	5%	5%	0%	5%	0%	17,25	10%	1,73
Βασ. Σοφίας	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 5.900τμ, καλής συντήρησης και ποιότητας κατασκευής, μισθώνεται προς 95.000€. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	5.900	95.000	16,10	0%	0%	0%	-5%	0%	5%	5%	16,91	10%	1,69
Χατζηγιάννη Μέξη	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών, επιφάνειας 210τμ, μισθώνεται προς 3.360€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	210	3.360	16,00	-5%	0%	5%	5%	0%	5%	0%	17,60	10%	1,76
Κηφισίας & Αλεξάνδρας	Γραφειακός χώρος συνολικού εμβαδόν 1.840τμ, μισθώνεται προς 30.000€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	1.840	30.000	16,30	0%	0%	0%	-5%	0%	5%	5%	17,12	10%	1,71
Βασ. Σοφίας & Αιγινίτου	Γραφειακός χώρος υψηλών προδιαγραφών και μεγάλης προβολής, επιφάνειας 255τμ, μισθώνεται προς 6.120€/μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός.	255	6.120	24,00	-5%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	21,60	15%	3,24
													100%	19,40
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία (€/τμ):														19,50

Υπολογισμοί Μεθόδου DCF

Μίσθωμα Συμβολαίου (€/έτος)	1.032.000
Αναπροσαρμογή μισθώματος συμβολαίου	-
Λήξη Μίσθωσης	15/9/2021
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	90.043
Υπόγεια Parking (τμ)	4.028
Υπόγεια Parking (θέσεις στάθμευσης)	84
Όροφοι Γραφείων (καθαρή επιφάνεια - τμ)	4.618
ERV (€/τμ γραφείων ορόφων/μήνα)	19,50
Πληρότητα	98,0%
Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος	ΔTK + 1,0%
Έξοδα	1,0%
Απόδοση Εξόδου	6,50%
Συντελεστής Προεξόφλησης	8,10%

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου	
Ημερομηνία Εκτίμησης	15/9/2020
Περίοδος Μελέτης (έτη)	10
Αγοραία Αξία (Μέθοδος DCF)	17.139.000 €

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	15/9/2021
------------------	------------------

Έναρξη Περιόδου	16/9/2020	16/9/2021	16/9/2022	16/9/2023	16/9/2024	16/9/2025	16/9/2026	16/9/2027	16/9/2028	16/9/2029	16/9/2030
Λήξη Περιόδου	15/9/2021	15/9/2022	15/9/2023	15/9/2024	15/9/2025	15/9/2026	15/9/2027	15/9/2028	15/9/2029	15/9/2030	15/9/2031
Έτος	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
	-0,637%	1,365%	1,400%	1,400%	1,400%	1,400%	1,400%	1,400%	1,400%	1,400%	1,400%
ΔTK + 1%	0,363%	2,365%	2,400%	2,400%	2,400%	2,400%	2,400%	2,400%	2,400%	2,400%	2,400%

Ετήσιο Μίσθωμα Συμβολαίου	1.032.000 €										
Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα	1.058.901 €	1.083.944 €	1.109.959 €	1.136.598 €	1.163.876 €	1.191.809 €	1.220.413 €	1.249.703 €	1.279.695 €	1.310.408 €	1.341.858 €
Έξοδα	10.320 €	10.839 €	11.100 €	11.366 €	11.639 €	11.918 €	12.204 €	12.497 €	12.797 €	13.104 €	13.419 €

Αξία Μεταπώλησης											20.643.967 €
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

Έσοδα	1.032.000 €	1.083.944 €	1.109.959 €	1.136.598 €	1.163.876 €	1.191.809 €	1.220.413 €	1.249.703 €	1.279.695 €	21.954.375 €	
Έξοδα	10.320 €	10.839 €	11.100 €	11.366 €	11.639 €	11.918 €	12.204 €	12.497 €	12.797 €	13.104 €	
Χρηματοροές	1.021.680 €	1.073.105 €	1.098.859 €	1.125.232 €	1.152.237 €	1.179.891 €	1.208.209 €	1.237.206 €	1.266.898 €	21.941.271 €	