

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

Ιωνος 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



Επί της οδού Κοραή αρ. 5, στην πλατεία Κοραή, του Δήμου
Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα
Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

TRASTOR
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

Ημερομηνία:

Νοέμβριος 2022

Περιεχόμενα

EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	6
ΝΟΜΙΣΜΑ	6
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	6
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	9
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	9
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	10
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	10
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	10
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	10
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	12
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	15
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	16
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	16
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	17
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	17
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	17
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	21
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	24
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	25
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	26
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	27
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	28
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	31

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS

The property is located at 5 Korai Str., in the Municipality of Athens, Athens Central Regional Unit, Region of Attica.

DESCRIPTION

The property is a stand-alone commercial building, which consists of ground floor, mezzanine, six floors and a basement.

PROPERTY SURFACES

The building has a total area of 2,579.45 sqm and the land plot covers an area of 341.78 sqm.

LOCATION

The property has easy access and excellent visibility, at Korai square, next to the metro station of "Panepistimio" and approx. 450 m from Syntagma Square.

VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used comparative method and income capitalization method by discounting future cash flows with weighting of 80% for the DCF method and 20% for the Comparative method.

MARKET VALUE

€ 8.600.000

(EIGHT MILLION SIX HUNDRED THOUSAND EURO)

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Κοραή 5, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο, πέντε υπέρ του ισογείου ορόφους και δώμα.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτήριο έχει συνολική επιφάνεια 2.579,45 τμ και εδράζεται σε οικόπεδο επιφάνειας 341,78 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο βρίσκεται στην πλατεία Κοραή, σε σημείο με πολύ καλή εμπορική προβολή, εύκολη πρόσβαση και άριστη εξυπηρέτηση από μέσα μαζικής μεταφοράς καθώς βρίσκεται δίπλα στην έξοδο του μετρό «Πανεπιστήμιο» και απέχει περί τα 450 μ από την πλατεία Συντάγματος.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method), με βαρύτητα στάθμισης 20% και 80% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 8.600.000

(ΟΚΤΩ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΞΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

Χειμάρρας 5, 151 25, Μαρούσι

υπόψη κ. Τάσου Καζίνου

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 τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από την «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» (Η «Εταιρεία») και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. 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

Σκοπός της εκτίμησης είναι η ενημέρωση του εντολέα για την Αγοραία Αξία του ακινήτου για σκοπούς αγοράς.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/10/2021

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Κατόπιν οδηγίας του εντολέα, στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά εξωτερική αυτοψία, τον Οκτώβριο του 2022, ενώ μας παρασχέθηκαν φωτογραφίες από την εσωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της από Σεπτεμβρίου 2022 τεχνικής έκθεσης του ακινήτου.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η Αγοραία Αξία, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2022) όταν πραγματοποιείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς:

«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 πραγματοποιήθηκε 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. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια, που ακολουθούν, καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται 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 κύριο Θεοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

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

- Από Σεπτεμβρίου 2022 έκθεση τεχνικού και πολεοδομικού ελέγχου του ακινήτου, του πολιτικού μηχανικού Νικόλαου Φραγκάκη.
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων

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 επί της οδού Κοραή αρ 5, στην πλατεία Κοραή, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Χωροθετείται μεταξύ των οδών Σταδίου και Πανεπιστημίου, που συγκαταλέγονται στις κεντρικότερες οδικές κι εμπορικές αρτηρίες του κέντρου της Αθήνας. Και οι δύο ως άνω οδοί είναι μονής κατεύθυνσης, τριών λωρίδων κυκλοφορίας, και εκτείνονται από την πλατεία της Ομόνοιας μέχρι την πλατεία Συντάγματος.

Η θέση του ακινήτου χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη των του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών, της Νομικής Σχολής και της Ακαδημίας Αθηνών.

Λόγω της εγγύτητας με εκπαιδευτικά ιδρύματα, επί της οδού Πανεπιστημίου συγκεντρώνονται αρκετά βιβλιοπωλεία. Επί των οδών Πανεπιστημίου και Σταδίου επικρατεί η επαγγελματική χρήση, με πολυώροφα αμιγώς επαγγελματικά κτήρια, με καταστήματα στα ισόγεια και γραφεία στους ορόφους, θέατρα, εκπαιδευτικά ιδρύματα, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και ελάχιστες κατοικίες.

Το ακίνητο έχει άμεση πρόσβαση στις κεντρικές ως άνω οδούς και στο σταθμό «Πανεπιστήμιο» του μετρό. Επιπλέον εξυπηρετείται άριστα και από διάφορες λεωφορειακές γραμμές και γραμμές τρόλεϊ που διέρχονται από την περιοχή.

Το ακίνητο ισαπέχει περίπου μία απόσταση 500 μέτρων από την πλατεία Ομόνοιας και την πλατεία Συντάγματος.

Η ρυμοτομία της περιοχής είναι πολύ καλή και η εύρεση ελεύθερων θέσεων στάθμευσης στο δρόμο είναι πολύ δύσκολη. Στην περιοχή λειτουργούν αρκετοί ιδιωτικοί σταθμοί parking.

Γεωγραφικά το Χαλάνδρι εκτείνεται στους πρόποδες του Πεντελικού όρους. Συνορεύει δυτικά με τη Φιλοθέη και το Μαρούσι, βόρεια με το Μαρούσι και τα Βριλήσσια, ανατολικά με τον Χολαργό, και την Αγία Παρασκευή και νότια τα όριά του καθορίζονται από το Νέο Ψυχικό και από τη Λεωφόρο Κηφισίας.

Βασικό μειονέκτημα της περιοχής είναι η μεγάλη δυσκολία εύρεσης ελεύθερων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτου στο δρόμο.

Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε σημείο εξαιρετικής εμπορικότητας λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του.

Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτης της περιοχής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για αυτοτελές κτήριο γραφείων με υπόγειο, ισόγειο, πέντε υπέρ του ισογείου ορόφους και δώμα, που έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμό 418/1921 οικοδομικής άδειας, και αποκαταστάθηκε βάσει των 2367/1991 και 507/1992 οικοδομικών αδειών. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί έχει έκταση **341,78 τμ**, και συνορεύει νότια επί πλευράς προσώπου μήκους 20,32 μ με την οδό Κοραή.

Σύμφωνα με την από Σεπτεμβρίου 2022 τεχνική έκθεση του ακινήτου, στα πλαίσια της οποίας πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία, κατά τη σημερινή κατάσταση το ακίνητο αποτελείται από υπόγειο επιφάνειας 272,82 τμ, ισόγειο 341,78 τμ, ημιώροφο επιφάνειας 328,64 τμ, πρώτο όροφο επιφάνειας 331,02 τμ, δεύτερο έως και τέταρτο υπέρ του ισογείου ορόφους με επιφάνειας 324,65 τμ ο καθένας, πέμπτο όροφο επιφάνειας 253,63 τμ και δώμα επιφάνειας 77,61 τμ.

Το υπόγειο περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους κυρίως του καταστήματος ισογείου. Έχει πρόσβαση με εσωτερική κλίμακα από το κατάστημα του ισογείου, καθώς και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτηρίου.

Το ισόγειο περιλαμβάνει χώρο καταστήματος που συνδέεται με εσωτερική κλίμακα με το υπόγειο και το μεσοπάτωμα και την κεντρική είσοδο του κτιρίου, η οποία οδηγεί στη συνέχεια με κλίμακα αρχικά στη στάθμη του ισογείου και στη συνέχεια στο υπόγειο.

Το μεσοπάτωμα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους. Έχει πρόσβαση με εσωτερική κλίμακα από τον επαγγελματικό χώρο καταστήματος του ισογείου και ανεξάρτητη είσοδο από το κεντρικό πλατύσκαλο του κτιρίου στη στάθμη αυτή. Στο πλατύσκαλο αυτό οδηγεί κλίμακα ανόδου από την κεντρική είσοδο του κτιρίου στο ισόγειο.

Οι πέντε όροφοι περιλαμβάνουν γραφειακούς χώρους.

Το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτηρίου ξεκινά από τη στάθμη του μεσοπατώματος και οδηγεί στον έκτο όροφο. Από την κεντρική είσοδο του κτιρίου στην οδό Κοραή ξεκινά κλίμακα ανόδου που οδηγεί στο πλατύσκαλο της στάθμης του μεσοπατώματος, από το οποίο ξεκινά στη συνέχεια το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου. Οι δυο ανελκυστήρες εξυπηρετούν την πρόσβαση από το ισόγειο έως τον πέμπτο όροφο.

Ο χώρος του δώματος στεγάζει Η/Μ χώρο.

Υπάρχει ένας επιπλέον βοηθητικός χώρος στη στάθμη υπέρ του δώματος, ο οποίο επίσης στεγάζει Η/μ χώρο, ο οποίος δεν προβλεπόταν στις Ο.Α. και θεωρείται αυθαίρετος. Για την ως άνω

υπερβάση δόμησης έχει προσκομισθεί δήλωση του Ν.4178/2013 σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής με εξοφλημένο πρόστιμο.

Οι χρήσεις και οι επιφάνειες του κτηρίου ανά όροφο συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Τρέχουσα Χρήση	Επιφάνεια Βάσει Ο.Α.(τμ)	Επιφάνειες Βάσει Τίτλου (τμ)	Υφιστάμενη Επιφάνεια (τμ)
Υπόγειο	Βοηθητικοί Χώροι	-	272,82	272,82
Ισόγειο	Κατάστημα	341,78	341,78	341,78
Ημιώροφος	Γραφεία	341,78	250,69	328,64
1ος	Γραφεία	329,46	307,84	331,02
2ος	Γραφεία	323,51	307,84	324,65
3ος	Γραφεία	323,51	307,84	324,65
4ος	Γραφεία	323,51	307,84	324,65
5ος	Γραφεία	250,11	228,49	253,63
Δώμα	Η/Μ Χώροι	-	63,84	77,61
			Σύνολο:	2.579,45

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο, κατά την αυτοψία, βρισκόταν σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης εξωτερικά ενώ σύμφωνα και με την έκθεση τεχνικού ελέγχου που μας προσκομίστηκε και η εσωτερική του κατάσταση συντήρησης είναι καλή.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Θεωρούμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, είναι στην παρούσα φάση πλήρως μισθωμένο στην τράπεζα «Πειραιώς».

Οι βασικοί όροι του τρέχοντος μισθώματος συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Μισθωτής	Piraeus Bank / REM
Περιγραφή Μισθωμένου Χώρου	Εξώροφο επαγγελματικό κτήριο μικτής χρήσης με υπόγειο και ημιώροφο.
Μισθωμένη Επιφάνεια (τμ)	2.579,45
Τρέχον Μίσθωμα (/μήνα)	42.998 €
Ημερομηνία Έναρξης Μίσθωσης	1/1/2023
Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης	31/12/2027
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	5,17
Αναπροσαρμογή	ΔTK + 1,00%
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής	1/1/2024

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας οικοδομικές άδειες και δεν εξετάσαμε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και ότι δύναται να μεταβιβαστεί με βάσεις τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του IOBE η ελληνική οικονομία καταγράφει θετική δυναμική κατά το τρέχον έτος, που είναι ισχυρότερη από αυτή που αρχικά αναμενόταν και από τον μέσο όρο στις ευρωπαϊκές οικονομίες. Η μεγέθυνση της οικονομίας συνοδεύεται και από βελτίωση σε δείκτες που μπορεί να σηματοδοτούν ποιοτική αναβάθμισή της, όπως η εξωστρέφεια. Καθώς, όμως, ο ορίζοντας στην παγκόσμια και ιδίως στην ευρωπαϊκή οικονομία επιδεινώνεται έντονα, προκύπτουν ερωτήματα και για τη μελλοντική πορεία και της ελληνικής οικονομίας. Αυτά δεν αφορούν μόνο την επιβράδυνση της μεγέθυνσης κατά το επόμενο διάστημα, που σε κάθε περίπτωση αναμένεται. Προκύπτουν επίσης κρίσιμα ερωτήματα για το πώς θα εξισορροπεί δημοσιονομικά η χώρα εντός

ενός ευρύτερου πλαισίου με σημαντικές προκλήσεις, ώστε να διατηρείται χαμηλό και το κόστος χρηματοδότησης.

Κατά το τρέχον έτος, η μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας, εξακολουθεί να είναι πολύ ισχυρή αν και σταδιακά επιβραδύνεται και ασφαλώς είναι ασθενέστερη από ό,τι στο προηγούμενο έτος. Θετική έκπληξη σε αυτό το διάστημα αποτελεί ο ρυθμός μεγέθυνσης της ιδιωτικής κατανάλωσης, παρά τον πολύ υψηλό πληθωρισμό. Επίσης θετική εξέλιξη υπάρχει στις εξαγωγές, κυρίως στον τουρισμό και τις λοιπές υπηρεσίες αλλά και ευρύτερα. Σε τμήματα της οικονομίας καταγράφεται επίσης θετική πορεία των επενδύσεων. Στον αντίποδα, ανησυχητική είναι η εξέλιξη του πληθωρισμού που κυμαίνεται σε επίπεδα υψηλότερα από τον μέσο όρο της ευρωζώνης. Επίσης ανησυχητική είναι η συστηματική διεύρυνση των εισαγωγών και γενικότερα η εξέλιξη του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών. Αυτές οι εξελίξεις από κοινού ορίζουν μια οικονομία που έχει δυναμική, μπορεί να είναι όμως ευάλωτη στις αναταράξεις του εξωτερικού περιβάλλοντος, ενώ βέβαια δεν έχει λύσει ακόμη πολλά δομικά προβλήματα που αποτελούν μακροχρόνια χαρακτηριστικά της.

Η κρίση στην παγκόσμια οικονομία έχει στοιχεία που έρχονται από βάθος χρόνου. Μη συμβατικά μέτρα νομισματικής πολιτικής ήδη εφαρμόστηκαν για αξιοσημείωτα μακρύ χρονικό διάστημα, ιδίως στην Ευρώπη. Κατά τη διετία της πανδημίας εμφανίστηκαν ακραίες ανισορροπίες στην παραγωγή και τη ζήτηση, όπως επίσης και στα δημοσιονομικά των κρατών. Αντί όμως να κλείσουν οι πληγές, ακολούθησε έξαρση της γεωπολιτικής αβεβαιότητας, καταιγίδα στις αγορές ενέργειας στην Ευρώπη και πολύ υψηλός πληθωρισμός.

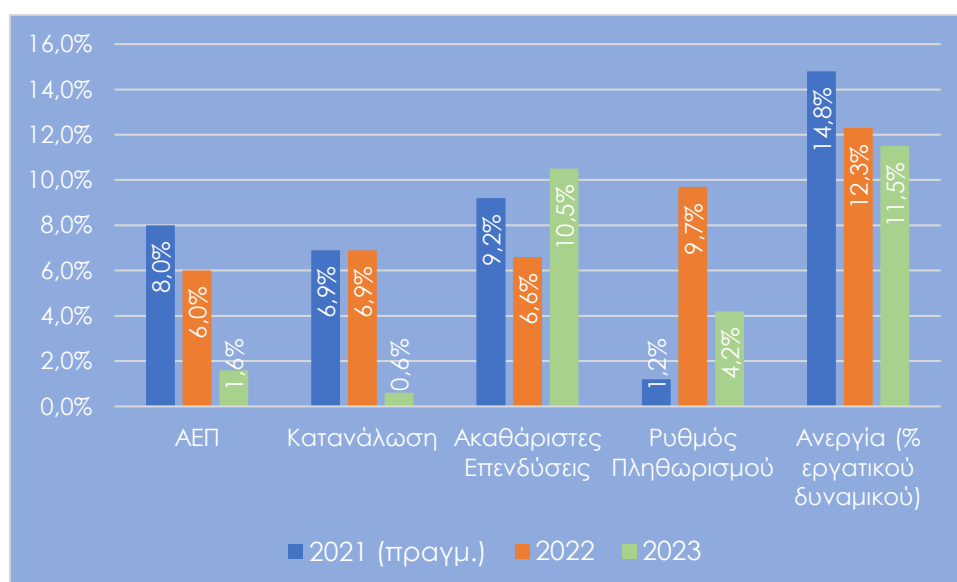
Το πρόβλημα του πληθωρισμού, έχει διάφορα επίπεδα. Πρώτα, και περισσότερο άμεσα, μεγάλο μέρος των νοικοκυριών πιέζεται καθώς αυξάνεται το κόστος βασικών αγαθών. Πολλά νοικοκυριά ήδη βρίσκονται σε δυσχερή θέση για την εξυπηρέτηση παλαιών χρεών και την κάλυψη του βασικού κόστους ενέργειας. Επιπρόσθετα, προκαλείται γρήγορη άνοδος των επιτοκίων, η οποία θα επηρεάσει το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας. Αναμένεται έτσι μείωση της ανάπτυξης, επιβάρυνση όλων των επενδυτικών σχεδίων και μεγαλύτερο κόστος για όσους έχουν δανειστεί με επιτόκια που θα αυξάνονται. Όσον αφορά το δημόσιο χρέος, ο πληθωρισμός μπορεί αρχικά να μειώνει το βάρος του, εάν όμως διατηρηθεί και υποσκάψει τους ρυθμούς μεγέθυνσης της οικονομίας θα αποτελέσει τελικά πρόβλημα.

Συνολικά, και παρά τις επιμέρους διευκολύνσεις που μπορεί να προσφέρει, αποτελεί σοβαρό πρόβλημα για την οικονομία μας και πρέπει να αντιμετωπιστεί ως τέτοιο. Μεγάλο μέρος του προβλήματος αναπόφευκτα εξαρτάται από την ενεργειακή κρίση στην Ευρώπη, αλλά επηρεάζεται σαφώς και από επιλογές πολιτικής στη χώρα, που είναι κρίσιμο να το περιορίσουν, κυρίως με ενίσχυση της προσφοράς αγαθών και του ανταγωνισμού.

Το τελικό ερώτημα είναι εάν και πώς μπορεί η οικονομία μας να δείξει χαρακτηριστικά που θα την καθιστούν ελκυστική για επενδύσεις όπως και για ανθρώπινο κεφάλαιο, ενώ το εξωτερικό πλαίσιο

είναι δυσμενές. Θα μπορεί, δηλαδή, να κινηθεί πειστικά αντίθετα στην γενικότερη αρνητική τάση; Είναι βέβαιο πως αυτό δεν μπορεί να γίνει αυτόματα, ούτε θα είναι εύκολο. Διαχρονικά, ένα περίπλοκο και ασαφές θεσμικό πλαίσιο έχει οδηγήσει σε εσωστρεφή και ρηχή επιχειρηματικότητα και χαμηλής αξίας απασχόληση, ενώ υπάρχουν ισχυρές εσωτερικές τάσεις για διατήρηση αυτής της κατάστασης. Είναι κρίσιμο, συνεπώς, αν θα επιταχυνθεί η αξιόπιστη εφαρμογή πολιτικών που αλλάζουν το πρόσημο της οικονομίας και την καθιστούν πόλο έλξης. Εάν όχι, η σημερινή θετική δυναμική θα αποτελέσει παρένθεση και η γενικότερη τάση θα συμπαρασύρει σύντομα την οικονομία σε αρνητική πορεία.

Οι μακροοικονομικές προβλέψεις του Οκτωβρίου από το IOBE συνοψίζονται στο παρακάτω διάγραμμα:



ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ενεργειακή κρίση διαμορφώνει συνθήκες αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων, κυρίως λόγω των αυξανόμενων επιτοκίων και του έντονου πληθωρισμού που έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση και του κόστους κατασκευής.

Οι προβλέψεις για το επόμενο έτος είναι ιδιαίτερα δύσκολες δεδομένου ότι κανείς δεν είναι σε θέση να γνωρίζει αν και πότε θα σταματήσει ο πόλεμος καθώς και πότε θα αρθούν οι συνέπειες του. Ωστόσο θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα βρίσκεται σε διαφορετική φάση του κύκλου της αγοράς σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, όπου η ύφεση αναμένεται άμεσα.

Η αύξηση των επιτοκίων, η οποία δεν αναμένεται να είναι βραχυπρόθεσμη, πιθανότατα θα αυξήσει το χάσμα μεταξύ ποιοτικών ακινήτων και ακινήτων δεύτερης ταχύτητας. Επίσης το συνολικό λειτουργικό κόστος των κτηρίων θα διαδραματίσει σημαντικότερο ρόλο στην διαμόρφωση των

αξιών των ακινήτων και επομένως αναμένεται ότι τα «πράσινα» κτήρια που διαθέτουν περιβαλλοντική πιστοποίηση (LEED, BREAM κλπ.) θα παραμείνουν ελκυστικά για τους επενδυτές.

Στην παρούσα φάση η ζήτηση επικεντρώνεται σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, ιδιαίτερα στους κλάδους των γραφείων, των logistics αλλά και των κατοικιών.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες μεταβιβάσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση ή και κτηρίων γραφείων που χρήζουν ολικής ανακατασκευής. Ωστόσο το απόθεμα νέων σύγχρονων χώρων γραφείων αναμένεται να αυξηθεί με αργό ρυθμό στο άμεσο μέλλον κυρίως λόγω της σπανιότητας κατάλληλων οικοπέδων και ευκαιριών ανάπτυξης στην ευρύτερη Αθήνα.

Ο ρυθμός των μισθωτικών συναλλαγών έχει επιβραδυνθεί κατά τα τελευταία τρίμηνα λόγω της αβεβαιότητας που προκαλεί η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία αλλά και η έλλειψη κατάλληλου προϊόντος. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας έχουν καταγραφεί μισθώματα υψηλότερα από € 26 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα κυμαίνονται περίξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα**, έχουν επανέλθει στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας κατά την οποία είχε ανασταλεί σε μεγάλο βαθμό η λειτουργία τους. Η επάνοδος του τουρισμού και η αύξηση των ταξιδιωτών από το εξωτερικό έχει ενισχύσει τις λιανικές πωλήσεις ωστόσο οι πληθωριστικές πιέσεις και η ενεργειακή κρίση έχουν επιδεινώσει τις προσδοκίες για το επόμενο έτος. Οι τιμές των ενοικίων για τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2022 είχαν αυξητικές τάσεις και στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 130 έως € 260 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος ήταν ο μοναδικός που δεν είχε επηρεαστεί από τα lockdown που εφαρμόστηκαν, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και

κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οиноφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,25% και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,00 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα αναμένεται να προσεγγίσουν τα 19 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3. Με βάση αυτό ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές. Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψηφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Δύο ακόμα κλάδοι της αγοράς με σημαντική δυναμική είναι αυτοί των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί, ότι τα πρώτα δείγματα από το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί την μεγαλύτερη αστική ανάπλαση που πραγματοποιείται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες, όσον αφορά τόσο τις κατοικίες όσο και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων, που έχουν βγει προς πώληση και ότι οι τιμές - στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη

επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Κοραή αρ 5, στην πλατεία Κοραή, στη θέση «Πανεπιστήμιο», του Δήμου Αθηναίων.

Το ακίνητο έχει άμεση πρόσβαση στις κεντρικές οδούς Σταδίου και Πανεπιστημίου, που συγκεντρώνουν ποικίλες εμπορικές χρήσεις, με πολυώροφα κτήρια με καταστήματα στα ισόγεια και γραφεία στους ορόφους. Η χρήση κατοικίας επί των κεντρικών ως άνω οδών είναι πολύ περιορισμένη.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται περίπου στο μέσον της απόστασης μεταξύ της πλατείας Ομόνοιας και της πλατείας Συντάγματος, σε σημείο με αυξημένη κυκλοφορία πεζών και οχημάτων καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας.

Το κτηριακό απόθεμα της περιοχής αποτελείται από πολυώροφα κτήρια, με μέση ηλικία άνω των 50 ετών, μεταξύ αυτών αρκετά νεοκλασικά και διατηρητέα κτήρια, όπως είναι και το υπό εκτίμηση. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από πολλές λεωφορειακές γραμμές που διασχίζουν τις κεντρικές ως άνω οδούς. Η ρυμοτομία της περιοχής είναι καλή και η εύρεση ελεύθερων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτου είναι πολύ δύσκολη.

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή, κυμαίνονται από **€ 15,00** έως **27,00 /τμ/ μήνα** ενώ οι αποδόσεις για κτήρια αντίστοιχων χαρακτηριστικών κυμαίνονται από **6,00%** έως **6,75%**, ανάλογα την προβολή, τη συνολική επιφάνεια, την ακριβή θέση, τις κατασκευαστικές προδιαγραφές και τις λοιπές παροχές. Αντίστοιχα, οι τιμές πώλησης κυμαίνονται από **€ 3.200** έως **6.600 /τμ**, ανάλογα με την προβολή, τη συνολική επιφάνεια, τις κατασκευαστικές προδιαγραφές και τις λοιπές παροχές.

Σημειώνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως κατά 10 έως 15% υψηλότερες λόγω του περιθωρίου διαπραγμάτευσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του ακινήτου έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. 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 του ακινήτου. 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 της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια καθώς επίσης 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 κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- 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

Περίληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών με βαρύτητα στάθμισης 20% και 80% αντίστοιχα.

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.

Στον πίνακα αναγωγής που περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές 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 ή μίσθωσης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι σε αρκετές περιπτώσεις μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Ωστόσο, αφορά τα οικόπεδα, λόγω του γεγονότος ότι η προσφορά μεγάλων οικοπέδων είναι εξαιρετικά μικρή και η ζήτηση σχετικά υψηλή, η τάση αυτή είναι αντίστροφη.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης ή μίσθωσης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 10% - 20% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- **Τοποθεσία:** Η τιμή μονάδας πώλησης ή μίσθωσης εξαρτάται από την περιοχή του ακινήτου, τις χρήσεις γης, τη ρυμοτομία της, και τα ιδιαίτερα της χαρακτηριστικά.

- **Θέση- Προσανατολισμός:** Η τιμή μονάδας πώλησης ή μίσθωσης εξαρτάται από την ακριβή θέση του ακινήτου στο οικοδομικό τετράγωνο, το μήκος προσώπου που διαθέτει το κτήριο σε δημόσιο χώρο, το πλάτος της οδού, τον προσανατολισμό του κτηρίου κλπ.
- **Εμπορικότητα δρόμου- Μήκος βιτρίνας:** Η τιμή μονάδας πώλησης ή μίσθωσης εμπορικού ακινήτου επηρεάζεται άμεσα από την εμπορικότητα της οδού επί της οποίας έχει πρόσωπο, την επιφάνεια της βιτρίνας του, την επισκεψιμότητα της οδού, την εμπορική του προβολή κλπ.
- **Πρόσβαση από ΜΜΜ:** Η τιμή μονάδας πώλησης ή μίσθωσης εμπορικού ακινήτου είναι άμεσα συνδεδεμένη με την ευκολία μετάβασης προς και από το ακίνητο, που επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από την εξυπηρέτηση της θέσης του ακινήτου από μέσα μαζικής μεταφοράς.
- **Πρόσθετες παροχές:** Οι παροχές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή εάν διαθέτουν θέση στάθμευσης, αποθήκη κλπ.
- **Παλαιότητα/ Κατάσταση Συντήρησης:** Η τιμή πώλησης και μίσθωσης 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 από αυτοτελή κτήρια μικτής χρήσης στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Αυτοτελών Επαγγελματικών Κτηρίων Μικτής Χρήσης					
A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Πώλησης (/τμ ανηγμένης επιφάνειας)
1	Αθήνα, Σέκερη	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.250 τμ, καλών προδιαγραφών, πωλήθηκε στα τέλη του 2019 προς € 13.250.000. Πηγή: Δανός	3.250	13.250.000 €	4.077 €
2	Αθήνα, Λεωφ. Συγγρού	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 7.970 τμ με υπόγειο 6.980 τμ, νεόδμητο, με περιβαλλοντική πιστοποίηση, πωλήθηκε προς € 34.800.000. Πηγή Δανός	9.017	34.800.000 €	3.859 €
3	Αθήνα, Ομήρου	Αυτοτελές διατηρητέο κτήριο γραφείων, με συνολικό εμβαδόν ανωδομής κύριας χρήσης 2.180 τμ και υπόγεια με βοηθητικές χρήσεις, πωλήθηκε προς 7.120.000€. Πηγή: Δανός	2.180	7.120.000 €	3.266 €
4	Αθήνα, Ακαδημία	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο αποτελούμενο από 2 υπόγεια με 25 θέσεις στάθμευσης, ισόγειο και επτά ορόφους, καλής κατάστασης, πλησίον μετρό. Ζητούμενη Τιμή € 13.500.000. Πηγή: Asset Real Estate	3.310	13.500.000 €	4.079 €

5	Αθήνα, Λεωφ. Αμαλίας	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ανώδομη χώρους κύριας χρήσης 2.637 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, εξαιρετικής προβολής, ανακαινισμένο, πωλείται προς € 20.700.000 (υπό τελική διαπραγμάτευση), Πηγή: Δανός	3.241	21.600.000 €	6.665 €
---	----------------------------	--	-------	--------------	---------

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις, τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για αυτοτελή κτήρια επαγγελματικής χρήσης, **€ 3.800 /τμ** για τους χώρους της ανώδομης, ενώ για τους χώρους του υπογείου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 15% και καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 570/τμ**.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.

Όροφος	Τρέχουσα Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
Υπόγειο	Βοηθητικοί χώροι	272,82	15%	570 €	155.507 €
Ισόγειο	Κατάστημα	341,78	100%	3.800 €	1.298.764 €
Ημιώροφος	Γραφεία	328,64	100%	3.800 €	1.248.832 €
1ος	Γραφεία	331,02	100%	3.800 €	1.257.876 €
2ος	Γραφεία	324,65	100%	3.800 €	1.233.670 €
3ος	Γραφεία	324,65	100%	3.800 €	1.233.670 €
4ος	Γραφεία	324,65	100%	3.800 €	1.233.670 €
5ος	Γραφεία	253,63	100%	3.800 €	963.794 €
Δώμα	Μηχανολογικοί χώροι	77,61	0%	0 €	0 €
Σύνολο		2.579,45			8.625.783 €
Αγοραία Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο:					8.626.000 €

Συνεπώς, η Αγοραία αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 8.626.000**.

Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πως προσδιορίζονται οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης.

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης

Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) του ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην Ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου.

Γενικά χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model) προσαρμοσμένο στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου που σχετίζονται με τον τύπο της μίσθωσης, τα έξοδα συντήρησης, την ακριβή θέση του ακινήτου κ.α.

Οι αποδόσεις που υιοθετήθηκαν βασίζονται σε στοιχεία που δημοσιεύονται και αφορούν ως επί το πλείστον συναλλαγές εμπορικών ακινήτων που προσελκύουν το ενδιαφέρον θεσμικών επενδυτών.

Για ακίνητα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές εφαρμόζονται κατάλληλες προσαρμογές που αντανakλούν τα εξής: την οπτική των θεσμικών επενδυτών που αντιμετωπίζουν τις δευτερεύουσες αγορές ως επενδύσεις μεγαλύτερου κινδύνου αλλά και τη συμπεριφορά των τοπικών αγοραστών που επενδύουν με διαφορετικά κριτήρια και συνήθως αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις. 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.

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 για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Η παραδοχή για τον ΔΤΚ, για τα επόμενα έξι (6) έτη βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2022). Μετά τα πρώτα έξι έτη θεωρούμε ότι η μεταβολή του ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,9% ετησίως.

ΔΤΚ Προβλέψεις (Οκτ '22)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Μακροπρόθεσμη
Δ Τ Κ	9,170%	3,199%	1,624%	1,780%	1,829%	1,908%	1,908%	1,900%

Έξοδα

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

Κόστη μεταβίβασης

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα μεταβίβασης που ανέρχονται στο 1,5% της αξίας μεταπώλησης (exit value) ενώ τα υπόλοιπα κόστη θεωρούμε ότι βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 97,5% 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

Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

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

Μισθωτής	Απόδοση Εξόδου	Growth	Depreciation	Συντελεστής Προεξοφλησης
Piraeus Bank / REM	6,25%	2,00%	0,00%	8,25%

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από μισθώματα αυτοτελών επαγγελματικών κτηρίων μικτής στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων Αυτοτελών Επαγγελματικών Κτηρίων Μικτής Χρήσης					
A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μίσθωσης (/τμ ανηγμένης επιφάνειας)
1	Αθήνα, Λεωφ. Αμαλίας	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ανωδομή χώρους κύριας χρήσης 4.014 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 317 τμ, εξαιρετικής προβολής, ανακαινισμένο, μισθώθηκε προς € 110.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	4.077	110.000 €	27 €
2	Αθήνα, Αμερικής	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο αποτελούμενο από ισόγειο 298 τμ, ανωδομή 1.653 τμ και υπόγειο 295 τμ, κατασκευής 1950, ανακαινισμένο, μισθώνεται προς € 52.200 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	2.010	52.200 €	26 €
3	Αθήνα, Λεωφ. Αμαλίας	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ανωδομή χώρους κύριας χρήσης 2.637 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, εξαιρετικής προβολής, ανακαινισμένο, μισθώθηκε προς € 90.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	3.241	90.000 €	28 €
4	Αθήνα, Πραξιτέλους	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ισόγειο 356 τμ, ανωδομή 1.576 τμ και υπόγειο 355 τμ, κατασκευής '65, ανακαινισμένο, μισθώνεται προς € 30.800 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	2.003	30.800 €	15 €

5	Αθήνα, Κοραή	Επαγγελματικό κτήριο μικτής χρήσης επιφάνειας αποτελούμενο από ισόγειο κατάστημα 638 τμ, ανωδομή 6.500 τμ, και υπόγειο 1.520 τμ, άριστων προδιαγραφών, μισθώνεται προς € 133.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	7.442	133.000 €	18 €
---	-----------------	--	-------	-----------	------

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 **€ 21,00 /τμ/μήνα**, και για τους χώρους του υπογείου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 15%, καταλήγοντας σε τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με € 3,15 /τμ/μήνα. Με βάση τα παραπάνω το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) του συνόλου του ακινήτου προκύπτει ίσο με **€ 47.669 /μήνα**.

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 εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 8.596.000,00**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω 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 περισσότερο για επενδυτικό ακίνητο, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	8.626.000 €	20%	1.725.200 €
Μέθοδος DCF	8.596.000 €	80%	6.876.800 €
Σύνολο:			8.602.000 €
Τελική Αγοραία Αξία:			8.600.000 €

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS εκτιμάται σε **€ 8.600.000** (Οκτώ Εκατομμύρια Εξακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

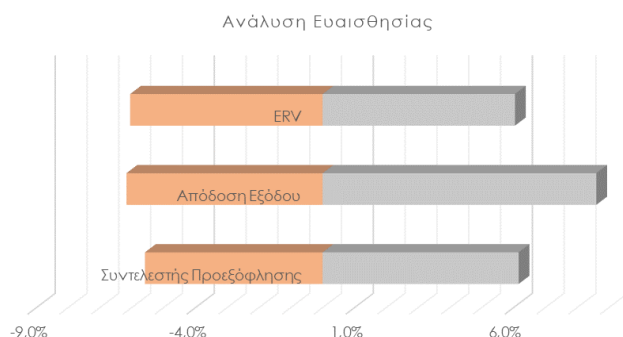
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αγοραία Αξία		Απόδοση Εξόδου				
		5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%
Συντελεστής Προεξόφλησης	7,25%	9.940.000 €	9.500.000 €	9.130.000 €	8.810.000 €	8.540.000 €
	7,75%	9.630.000 €	9.210.000 €	8.860.000 €	8.560.000 €	8.300.000 €
	8,25%	9.340.000 €	8.940.000 €	8.600.000 €	8.310.000 €	8.070.000 €
	8,75%	9.060.000 €	8.680.000 €	8.360.000 €	8.080.000 €	7.850.000 €
	9,25%	8.800.000 €	8.430.000 €	8.120.000 €	7.860.000 €	7.640.000 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αγοραία Αξία		ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Συντελεστής Προεξόφλησης	7,25%	8.560.000 €	8.840.000 €	9.130.000 €	9.410.000 €	9.690.000 €
	7,75%	8.320.000 €	8.590.000 €	8.860.000 €	9.130.000 €	9.400.000 €
	8,25%	8.080.000 €	8.340.000 €	8.600.000 €	8.860.000 €	9.120.000 €
	8,75%	7.860.000 €	8.110.000 €	8.360.000 €	8.600.000 €	8.850.000 €
	9,25%	7.650.000 €	7.890.000 €	8.120.000 €	8.360.000 €	8.600.000 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές της απόδοσης εξόδου (Exit yield) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβολές και αγοραίου μισθώματος (ERV) και του συντελεστή προεξόφλησης (Discount Rate).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του NATO.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

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)

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV

Επικεφαλής Τμήματος Μελετών & Εκτιμήσεων
Γραφείου Αθήνας

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)

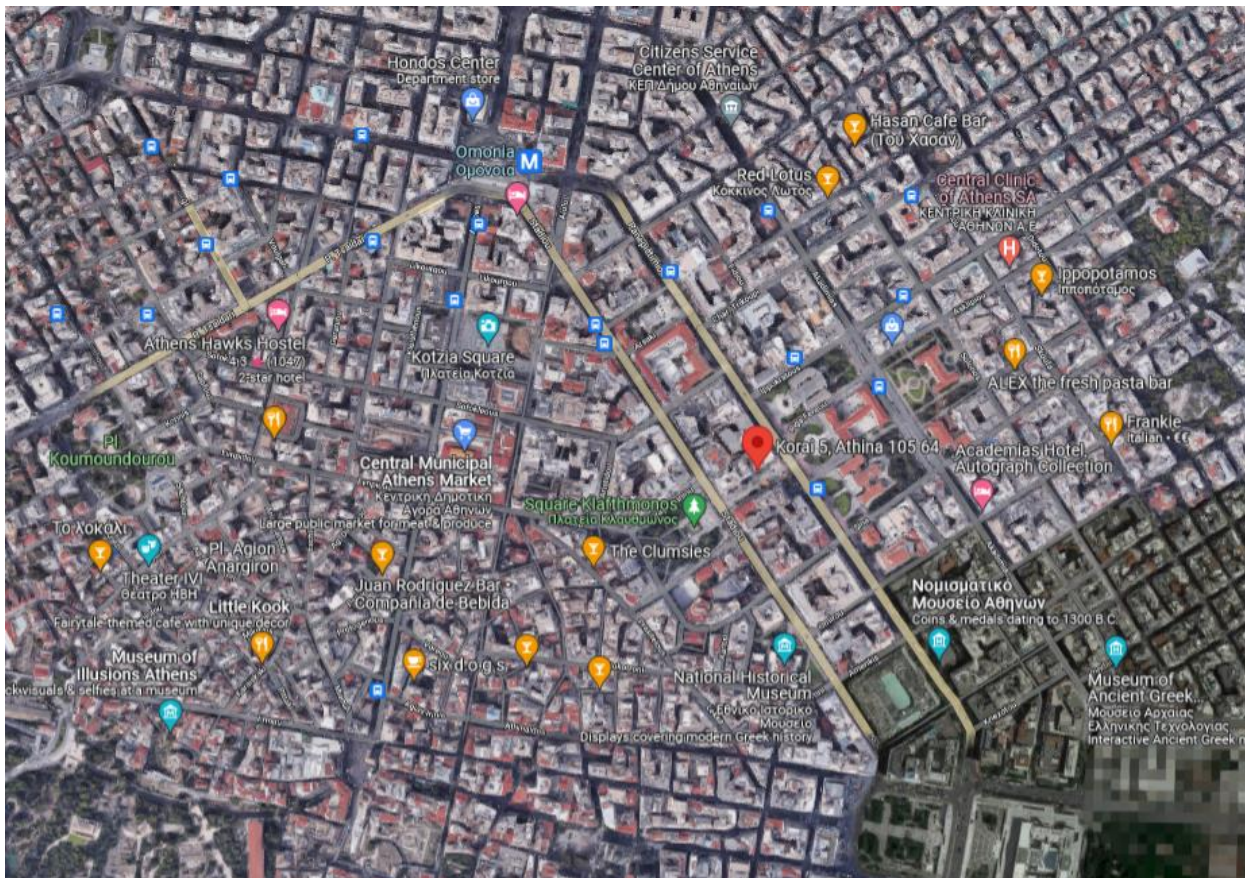
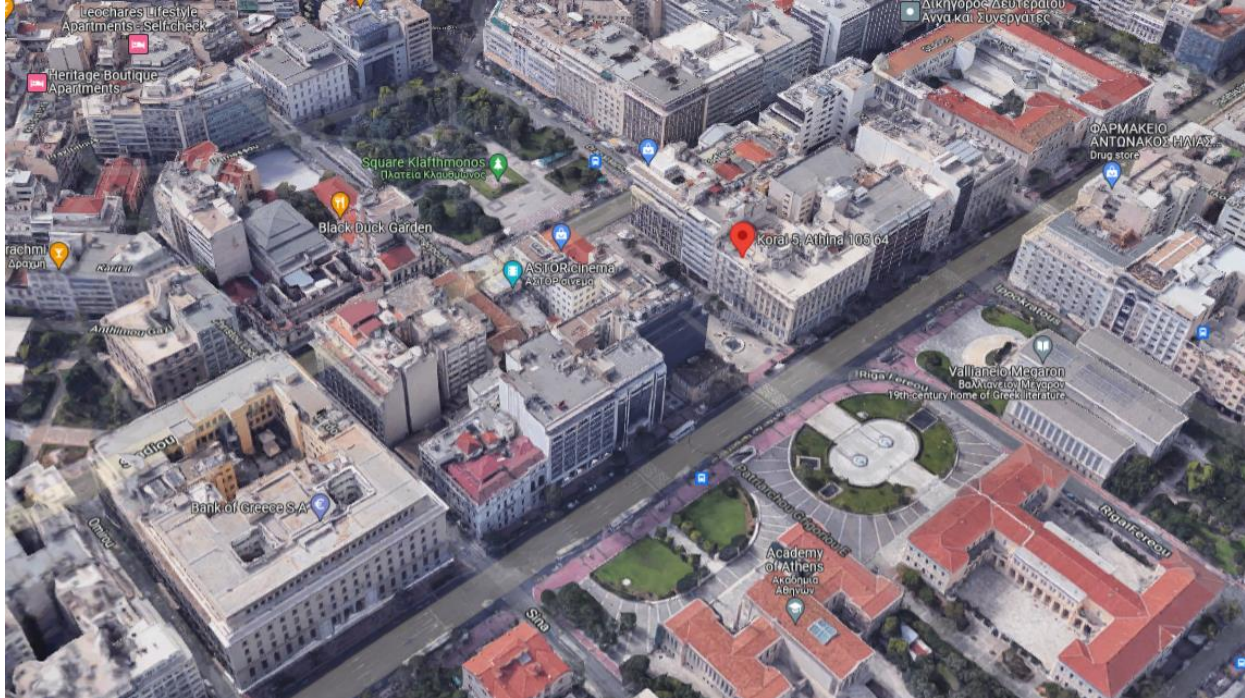
Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS

Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων Αυτοτελών Επαγγελματικών Κτηρίων Μικτής Χρήσης																			
Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Αυτοτελών Επαγγελματικών Κτηρίων Μικτής Χρήσης						Αναγωγές										Αξίες			
A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Πώλησης (/τμ ανηγμένης επιφάνειας)	Τύπος Συγκριτικού	Πράξη / Ζητούμενη	Μέγεθος	Τοποθεσία	Πρόσβαση από ΜΜΜ	Θέση (πλατεία, όροφος κλπ.) - Προσανατολισμός	Πρόσθετες παροχές (parking, αποθήκη κλπ.)	Ποιότητα Κατασκευής	Κατάσταση Συντήρησης	Παλαιότητα	Συνολική Αναγωγή	Ανηγμένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
1	Αθήνα, Σέκερη	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.250 τμ, καλών προδιαγραφών, πωλήθηκε στα τέλη του 2019 προς € 13.250.000. Πηγή: Δανός	3.250	13.250.000 €	4.077 €	Πρόξη	1,05	1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	3.975 €	21%	828 €
2	Αθήνα, Λεωφ. Συγγρού	Αυτοτελές κτήριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας ανωδομής 7.970 τμ με υπόγειο 6.980 τμ, νεόδμητο, με περιβαλλοντική πιστοποίηση, πωλήθηκε προς € 34.800.000. Πηγή Δανός	9.017	34.800.000 €	3.859 €	Πρόξη	1,00	1,08	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	0,89	3.454 €	21%	720 €
3	Αθήνα, Ομήρου	Αυτοτελές διατηρητέο κτήριο γραφείων, με συνολικό εμβαδόν ανωδομής κύριας χρήσης 2.180 τμ και υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, πωλήθηκε προς € 7.120.000. Πηγή: Δανός	2.180	7.120.000 €	3.266 €	Πρόξη	1,00	0,99	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	3.568 €	21%	743 €
4	Αθήνα, Ακαδημία	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο αποτελούμενο από 2 υπόγειο με 25 θέσεις στάθμευσης, ισόγειο και επτά ορόφους, καλής κατάστασης, πλησίον μετρό. Ζητούμενη Τιμή € 13.500.000. Πηγή: Asset Real Estate	3.310	13.500.000 €	4.079 €	Ζητούμενη Τιμή	0,90	1,01	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.071 €	21%	848 €
5	Αθήνα, Λεωφ. Αμαλίας	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ανωδομή χώρους κύριας χρήσης 2.637 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, εξαιρετικής προβολής, ανακαινισμένο, πωλείται προς € 20.700.000 (υπό τελική διαπραγμάτευση). Πηγή: Δανός	3.241	21.600.000 €	6.665 €	Πρόξη	1,00	1,01	0,80	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	0,61	4.087 €	17%	681 €
Σύνολο:																	100%		3.820 €
Στρογγυλοποιημένη Τιμή Πώλησης, ανά τμ ανηγμένης επιφάνειας:																			3.800 €

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων Μισθώσεων Αυτοτελών Επαγγελματικών Κτηρίων Μικτής Χρήσης

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων Αυτοτελών Επαγγελματικών Κτηρίων Μικτής Χρήσης						Αναγωγές										Αξίες			
A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μίσθωσης (/τμ ανηγμένης επιφάνειας)	Τύπος Συγκριτικού	Πράξη / Ζητούμενη	Μέγεθος	Τοποθεσία	Πρόσβαση από ΜΜΜ	Θέση (πλατεία, όροφος κλπ.) - Προσανατολισμός	Πρόσθετες παροχές (parking, αποθήκη κλπ.)	Ποιότητα Κατασκευής	Κατάσταση Συντήρησης	Παλαιότητα	Συνολική Αναγωγή	Ανηγμένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
1	Αθήνα, Λεωφ. Αμαλίας	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ανωδομή χώρους κύριας χρήσης 4.014 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 317 τμ, εξαιρετικής προβολής, ανακαινισμένο, μισθώθηκε προς € 110.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	4.077	110.000 €	27,0 €	Πράξη	1,00	1,03	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,81	21,8 €	22%	4,73 €
2	Αθήνα, Αμερικής	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο αποτελούμενο από ισόγειο 298 τμ, ανωδομή 1.653 τμ και υπόγειο 295 τμ, κατασκευής 1950, ανακαινισμένο, μισθώνεται προς € 52.200 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	2.010	52.200 €	26,0 €	Πράξη	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,01	0,86	22,5 €	22%	4,88 €
3	Αθήνα, Λεωφ. Αμαλίας	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ανωδομή χώρους κύριας χρήσης 2.637 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, εξαιρετικής προβολής, ανακαινισμένο, μισθώθηκε προς € 90.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	3.241	90.000 €	27,8 €	Πράξη	1,00	1,02	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,73	20,2 €	17%	3,52 €
4	Αθήνα, Πραξιτέλους	Αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από ισόγειο 356 τμ, ανωδομή 1.576 τμ και υπόγειο 355 τμ, κατασκευής '65, ανακαινισμένο, μισθώνεται προς € 30.800 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	2.003	30.800 €	15,4 €	Πράξη	1,00	1,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,93	1,23	18,9 €	17%	3,29 €
5	Αθήνα, Κοραή	Επαγγελματικό κτήριο μικτής χρήσης επιφάνειας αποτελούμενο από ισόγειο κατάστημα 638 τμ, ανωδομή 6.500 τμ, και υπόγειο 1.520 τμ, άριστων προδιαγραφών, μισθώνεται προς € 133.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	7.442	133.000 €	17,9 €	Πράξη	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,97	1,15	20,5 €	22%	4,45 €
																	Σύνολο:	100%	20,9 €
																	Στρογγυλοποιημένη Τιμή Μίσθωσης, ανά τμ ανηγμένης επιφάνειας ανά μήνα:		21,0 €

Μισθωτής	Piraeus Bank / REM
Τρέχον Μισθώμα (/μήνα)	42.998 €
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής	1/1/2024
Ημερομηνία Λήξης Μισθώσης	31/12/2027
Αναπροσαρμογή	ΔΤΚ + 1,00%
Πληρότητα Συμβολαίου	100%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	6,25%
Συντελεστής Προεξόφλησης	8,25%
Έξοδα Μεταβίβασης	1,50%
Επιφάνειες Μισθίου	
Υπόγειο	272,82
Ισόγειο	341,78
Ημιώροφος	328,64
1ος	331,02
2ος	324,65
3ος	324,65
4ος	324,65
5ος	253,63
Δώμα	77,61
Αγοραίο Μισθώμα (/τμ/μήνα)	
Υπόγειο	3,15
Ισόγειο	21,00
Ημιώροφος	21,00
1ος	21,00
2ος	21,00
3ος	21,00
4ος	21,00
5ος	21,00
Αγοραίο Μισθώμα (/μήνα)	47.669 €
Πληρότητα Αγοράς	97,50%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος Αγοράς	ΔΤΚ

Βασικές Παραδοχές Εκτίμησης	
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/10/2022
Περίοδος Μελέτης (έτη)	10

#REF!	8.596.000 €
-------	-------------

Piraeus Bank / REM						31/12/2027						
Έναρξη Περιόδου:	1/11/2022	1/11/2023	1/11/2024	1/11/2025	1/11/2026	1/11/2027	1/11/2028	1/11/2029	1/11/2030	1/11/2031	1/11/2032	
Λήξη Περιόδου:	31/10/2023	31/10/2024	31/10/2025	31/10/2026	31/10/2027	31/10/2028	31/10/2029	31/10/2030	31/10/2031	31/10/2032	31/10/2033	
Έτος:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ΔΤΚ:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	9,170%	3,199%	1,624%	1,780%	1,829%	1,908%	1,908%	1,900%	1,900%	1,900%	1,900%	
ΔΤΚ + 1,00%	8,000%	4,199%	2,624%	2,780%	2,829%	2,908%	2,908%	2,900%	2,900%	2,900%	2,900%	
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής:		1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027							
Μίσθωμα μετά την αναπροσαρμογή:		44.803,49 €	45.979,13 €	47.257,35 €	48.594,26 €							
Μίσθωμα Συμβολαίου:	429.980 €	534.031 €	549.398 €	564.532 €	580.457 €	97.189 €						
Αγοραίο Μίσθωμα:	557.725 €	575.567 €	584.914 €	595.325 €	606.214 €	514.817 €	629.568 €	641.529 €	653.718 €	666.139 €	678.796 €	
Ετήσιο Εισόδημα:	429.980 €	534.031 €	549.398 €	564.532 €	580.457 €	612.005 €	629.568 €	641.529 €	653.718 €	666.139 €	678.796 €	
Έξοδα:	(4.300 €)	(5.340 €)	(5.494 €)	(5.645 €)	(5.805 €)	(6.120 €)	(6.296 €)	(6.415 €)	(6.537 €)	(6.661 €)	(6.788 €)	
Αξία Μεταπώλησης:												10.860.732 €
Έξοδα Μεταπώλησης:												(162.911 €)
Έσοδα:	429.980 €	534.031 €	549.398 €	564.532 €	580.457 €	612.005 €	629.568 €	641.529 €	653.718 €	11.526.871 €		
Έξοδα:	(4.300 €)	(5.340 €)	(5.494 €)	(5.645 €)	(5.805 €)	(6.120 €)	(6.296 €)	(6.415 €)	(6.537 €)	(169.572 €)		
Χρηματοροές:	425.680 €	528.691 €	543.904 €	558.886 €	574.653 €	605.885 €	623.272 €	635.114 €	647.181 €	11.357.298 €		
Αξία:	8.595.520 €											
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	8.596.000 €											