ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Π. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ
Τηλέφωνο: 2103382133
Fax: 2103617217
E-mail:iliopoulou@acci.gr

Αθήνα, 19/10/2018
Αριθ. Πρωτ.:12551

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στη μερίδα της Εταιρείας με την επωνυμία «**Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. **001386801000.**

Ανακοινώνεται ότι την **19/10/2018** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης **1532512,** η από 05/12/2017 έκθεση των πιστοποιημένων εκτιμητών Νίκου ΧΑΤΖΗΤΣΟΛΗ (Αριθμ. Μητρώου 68) & Κέλλυ ΖΟΛΩΤΑ (Αριθμ. Μητρώου 310) και η από 29/08/2018 συμπληρωματική έκθεση των ιδίων εκτιμητών η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ως άνω από 5/12/2017 έκθεσής τους, αναφορικά με την εκτίμηση ακινήτου επί της οδού Ευήνου 7 στο Δήμο Αθηναίων, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ΚΝ 2190/20.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ18315/2018-15/10/2018).

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

RICS

AXIES



ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ Δ.Π.Χ.Α.

Κατάστημα ιδιοκτησίας «ΝΟΒΑΛ Α.Ε.» και «ΜΙΝΚΟ Α.Ε.»

Ευήνου 7, Αθήνα

Ημερομηνία Έκθεσης: 5 Δεκεμβρίου 2017

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Οκτωβρίου 2017

Κατ' εντολή

ΝΟΒΑΛ Α.Ε.

ΜΙΝΚΟ Α.Ε.

ΥΠΟΨΗ: ΚΟΥ Γ.ΣΤΕΡΓΙΟΠΟΥΛΟΥ
Κ. Θ. ΒΑΛΜΑ

ΑΡ. ΠΡΩΤ.:ΜΜ/ΓΑ/ΑΟ-2017/10195(1)

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

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 4

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 5

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 7

A. ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

B. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ 13

C. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13

Μπορούν να κάνουν χρήση της παρούσας έκθεσης αποκλειστικά και μόνο:
Ι) Οι εντολείς της ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
ΙΙ) Τρίτα μέρη (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που έχουν προηγουμένως λάβει γραπτή έγκριση από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε., Μέλους του Διεθνούς Δικτύου της CBRE με βάση σχετική επιστολή («Reliance Letter»).

Η παρούσα έκθεση πρέπει να ερμηνεύεται ως ενιαίο σύνολο. Η ευθύνη της ΑΞΙΕΣ Α.Ε. καθορίζεται αυστηρά σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που αναφέρονται στη σελίδα 10. Παρακαλείσθε όπως μελετήσετε τα ως άνω πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια που σχετίζεται με το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης. Σε περίπτωση που τα παραπάνω δεν σας είναι κατανοητά, σας συστήνουμε να αναζητήσετε τη γνώμη ανεξάρτητου νομικού συμβούλου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

AXIES

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στοιχεία Ανάθεσης

Σε συνέχεια σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 30/11/2017 να προβούμε σε επανεκτίμηση χωρίς εκ νέου αυτοψία του ακινήτου ιδιοκτησίας κατά 50% έκαστη των εταιριών ΝΟΒΑΛ Α.Ε. και ΜΙΝΚΟ Α.Ε. που βρίσκεται επί της οδού Ευήνου 7 στο Δήμο Αθηναίων πραγματοποιήσαμε νέα έρευνα κτηματαγοράς και σας γνωστοποιούμε τα εξής:

Σκοπός εκτίμησης & κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και με κρίσιμη ημερομηνία την **31η Οκτωβρίου 2017.** Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS Valuation - Professional Standards 2017 (The Red Book)] καθώς και της καθοδηγητικής σημείωσης για την εφαρμογή των εν λόγω προτύπων στην Ελλάδα (1η έκδοση, Ιούνιος 2016).Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.

Παρασχεθέντα έγγραφα

Η εκτίμηση βασίστηκε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης μας με ημερομηνία 05/03/2017 καθώς και σε νεώτερη ενημέρωση σχετικά με τους βασικούς όρους της τρέχουσας μίσθωσης που μας απεστάλησαν ηλεκτρονικά.

Τα στοιχεία αυτά τα θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη. Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα ή λοιπά στοιχεία πληροφόρησης αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Δεδομένα εκτίμησης

- Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας ή υπογραφή συμβολαίου, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.
- Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένος, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Professional Standards [The Red Book]).
- Η συνολική αμοιβή της ΑΞΙΕΣ Α.Ε., συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι χαμηλότερη του 5% του συνολικού εισοδήματός της.
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

AXIES

Κρίσιμες και ειδικές παραδοχές

- Βάσει εντολής δεν διενεργήθηκε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο. Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν έχει υπάρξει καμία αλλαγή, τόσο στην κατάστασή του όσο και στην εγγύς περιοχή, από την τελευταία αυτοψία που διενεργήσαμε το 2015, κατά την οποία η κατάσταση συντήρησής του ακινήτου θεωρήθηκε καλή. Το ακίνητο ανήκει στην εταιρεία ΝΟΒΑΛ Α.Ε. και ΜΙΝΚΟ Α.Ε. και μισθώνεται ως χώρος γυμναστηρίου.
- Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.
- Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων εκτάσεων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
- Δεν έχουμε εκπονήσει στατικό έλεγχο του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
- Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα χρήσεων γης ή έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Επιπλέον, δεν προσκομίστηκε η άδεια οικοδομής βάσει της οποίας πραγματοποιήθηκε η ανέγερση του κτιρίου. Ωστόσο, η εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι το ακίνητο πληροί τις ισχύουσες – κατά την εποχή κατασκευής του – πολεοδομικές διατάξεις και τους κτιριοδομικούς κανονισμούς.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Συνοπτική περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ευήνου 7 και έχει κοινό εξωτερικό χώρο με το συγκρότημα του Πύργου των Αθηνών, αποτελώντας ωστόσο ξεχωριστό κτίσμα, το οποίο δεν ανήκει στο προαναφερθέν συγκρότημα. Το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται περικλείεται από τις οδούς Ευήνου, Σινώπης, Αγίου Ανδρέα, Άγγελου Πυρρή και τη λεωφόρο Μεσογείων.

Η λεωφόρος Μεσογείων αποτελεί κεντρικό οδικό άξονα της πόλης, ο οποίος συνδέει το κέντρο με τα βορειανατολικά προάστια, ενώ πλησίον της θέσης του ακινήτου διασταυρώνεται με τις λεωφόρους Αλεξάνδρας και Κηφισίας. Αντιθέτως η οδός Ευήνου αποτελεί δευτερεύουσας σημασίας οδό μικρού μήκους, η οποία χαρακτηρίζεται από οικιστικές και επαγγελματικές χρήσεις.

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου συνδυάζει οικιστικές και γραφειακές χρήσεις γης, με την πλειοψηφία των κτιρίων να είναι κτίρια κατοικιών παλαιάς κατασκευής, τα οποία έχουν μετατραπεί σε χώρους γραφείων. Δεν απουσιάζουν ωστόσο και ορισμένα αυτοτελή και σύγχρονα κτίρια επαγγελματικής χρήσης, τα οποία πλεονεκτούν δεδομένου ότι διαθέτουν υπόγειους χώρους στάθμευσης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στα βασικά πλεονεκτήματα της περιοχής συγκαταλέγεται η εύκολη προσβασιμότητα μέσω μεγάλου αριθμού λεωφορειακών γραμμών και γραμμών τρόλεϊ, ενώ σε σχετικά κοντινή απόσταση βρίσκονται οι σταθμοί του μετρό «Αμπελόκηποι» και «Μέγαρο Μουσικής».

Βάσει της υπ' αριθμόν 25.742/9-6-2011 πράξης πώλησης ½ εξ' αδιαιρέτου οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαριάνθης Ασημακοπούλου - Ζερβού, το κατάστημα είναι συνολικής επιφάνειας 283 μ² και περιλαμβάνει ισόγειο επιφάνειας 171 μ² και υπόγειο επιφάνειας 112 μ². Κατέχει ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 70 χιλιοστά (70/000) ενώ το κτίριο στο οποίο βρίσκεται έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 989,50 μ². Το κατάστημα έχει δύο εισόδους. Μία από την οδό Ευήνου και μία από τον κοινόχρηστο διαμορφωμένο χώρο μεταξύ των κτιρίων, η οποία αποτελεί και την κύρια είσοδο.

Το ακίνητο επί του παρόντος είναι μισθωμένο σε γυμναστήριο ενώ με βάση προηγούμενη εξωτερική αυτοψία η κατάσταση συντήρησής του κρίθηκε ικανοποιητική. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο υποδοχής και επιμέρους γραφειακούς χώρους, οι οποίοι διαχωρίζονται με προσωρινά χωρίσματα, έχει WC και έναν χώρο υπογείου, ο οποίος συνδέεται με το ισόγειο μέσω κλιμακοστασίου. Είναι συνδεδεμένο με όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και διαθέτει κεντρικό σύστημα κλιματισμού και συναγερμό. Φέρει επίσης ψευδοροφή με ενσωματωμένες λάμπες φθορισμού και σύστημα εξαερισμού.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το ακίνητο ανήκει εξ' αδιαιρέτου κατά 50% στην εταιρεία ΝΟΒΑΛ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ και κατά 50% στην εταιρεία ΜΙΝΚΟ Α.Ε. και είναι μισθωμένο σε τρίτους. Η παρούσα εκτίμηση γίνεται λαμβάνοντας υπόψη το υπάρχον μισθωτήριο συμβόλαιο. Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο μισθώνεται σε γυμναστήριο με 12ετές συμφωνητικό από την 1/10/2013, έναντι τρέχοντος μηνιαίου μισθώματος ίσου με €1.750 για το πρώτο έτος, το οποίο μετέπειτα αναπροσαρμόζεται με ΔΤΚ+1%. Ωστόσο από το 2^{ο} μέχρι το 4^{ο} έτος η αύξηση δεν θα είναι μικρότερη των € 250. Επιπροσθέτως, σε περίπτωση αρνητικού ΔΤΚ, η αύξηση θα γίνεται μόνο βάσει ποσοστού της τάξης του 1%. Με βάση τα παρασχεθέντα στοιχεία το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε **€2.500.**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Μισθωτικές αξίες

Στο πλαίσιο της νέας έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν τόσο ζητούμενες τιμές μίσθωσης όσο και πραγματοποιούμενες για καταστήματα και γραφειακούς χώρους που βρίσκονται πλησίον του συγκροτήματος του Πύργου των Αθηνών, χωρίς προβολή επί της Λεωφόρου Κηφισίας, τα οποία δίνουν μια σαφή ένδειξη των επιπέδων των αξιών που επικρατούν στην παρούσα φάση. Σημειώνεται ωστόσο ότι οι ζητούμενες τιμές είθισται να είναι υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται κατά τη διαπραγμάτευση της μίσθωσης. Οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται μεταξύ **€6/μ²/μήνα** και **€12/μ²/μήνα** ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, την προβολή του και την κατάσταση συντήρησής του.

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

AXIES

Αποδόσεις

Οι συντελεστές απόδοσης των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που αφορούν τόσο στο ίδιο το ακίνητο (χρήση & θέση), όσο και από τις συνθήκες που επικρατούν στο χρηματοοικονομικό περιβάλλον (κόστος χρήματος & ασφάλεια επένδυσης). Όσο μεγαλύτερος είναι ο επιχειρηματικός κίνδυνος, τόσο μεγαλύτερη και η απόδοση. Κατά την παρούσα χρονική στιγμή οι συντελεστές απόδοσης των ακινήτων εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα ωστόσο το 2^{ο} εξάμηνο του 2017 έχουν μία σταθερή πορεία με μία μικρή τάση μείωσης λόγω της βελτίωσης της κτηματαγοράς ως προς την κινητικότητά της. Σήμερα οι συντελεστές απόδοσης για την εμπορική/επαγγελματική χρήση στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ **8,50%** και **9,50%**, αναλόγως της επενδυτικής ελκυστικότητας του κάθε ακινήτου.

Συγκριτικά στοιχεία

Στη συνέχεια ακολουθούν ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία, τα οποία αφορούν καταστήματα στην εγγύς και ευρύτερη του ακινήτου περιοχή:

- Κατάστημα με πρόσωπο επί της λεωφόρου Μεσογείων, συνολική επιφάνεια 320 μ², το οποίο αποτελείται από ισόγειο και ημιώροφο,διατίθεται προς μίσθωση έναντι του ποσού των **€ 3.200/μήνα**, ήτοι τιμή μονάδας της τάξης των **€10,00/μ²/μήνα** σε όρους μεικτής επιφάνειας.
- Κατάστημα πλησίον του σταθμού ΜΕΤΡΟ «Αμπελόκηποι», το οποίο περιλαμβάνει 216 τμ ισόγειο και 100 μ² πατάρι, με μεγάλη πρόσοψη, διατίθεται προς μίσθωση στο ποσό των **€ 3.000/μήνα**, ήτοι τιμή μονάδας της τάξης των **€9,50/μ²/μήνα** σε όρους μεικτής επιφάνειας.
- Εντός του συγκροτήματος του πύργου μισθώνεται γραφειακός χώρος 13^{ου} ορόφου συνολικής επιφάνειας 700 μ² έναντι του ποσού των **€7.700/μήνα**, το οποίο αντιστοιχεί σε τιμή μονάδας της τάξης των **€11,00/μ²/μήνα**.
- Γραφειακός χώρος Α' ορόφου επί της οδού Κηφισίας (πλησίον του Μετρό «Αμπελόκηποι», σε εγγύτητα με το υπό μελέτη, επιφάνειας 1.800 μ² μισθώνεται έναντι **€ 17.000/μήνα**, ήτοι τιμή μονάδας της τάξης των **€9,44/μ²/μήνα** και περιλαμβάνει και θέσεις στάθμευσης.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ & ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Βάση εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία» η οποία ορίζεται ως:

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

Σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) 13, η «Εύλογη Αξία» σχετίζεται με την «Αγοραία Αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο που δύο συναλλασσόμενα μέρη θα έθεταν όμοιες παραδοχές με αυτές της «ανοικτής» αγοράς. Ως «Αγοραία Αξία» ορίζεται:

«*Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, σε μία ελεύθερη συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό*».

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του υπό μελέτη ακινήτου ως μισθωμένο, εφαρμόζεται η **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (σε συνδυασμό με την Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών)** Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η εύλογη αξία κάθε ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Κατά την περίπτωση που δεν είναι γνωστό το μίσθωμα ο προσδιορισμός του γίνεται σύμφωνα με τις αρχές της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων.

Με βάση την **Προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών** υπολογίζεται η συνολική παρούσα αξία των τρεχόντων και μελλοντικών μισθωμάτων ενός μισθωμένου ακινήτου. Η αξία αυτή προσδιορίζεται βάσει των όρων του υφιστάμενου συμβολαίου (διάρκεια, ύψος και αναπροσαρμογή μισθώματος, κ.λ.π.), χρησιμοποιώντας μια περίοδο πρόβλεψης, η οποία συνήθως είναι ίση με το υπόλοιπο της περιόδου της μισθωτήριας σύμβασης ή την περίοδο προστασίας του επενδυτή. Στο ποσό αυτό προστίθεται και η παρούσα αξία των κεφαλαιοποιημένων μελλοντικών αγοραίων μισθωμάτων, τα οποία θα προσδιοριστούν κατόπιν προβολών για τη χρονική στιγμή που σταματά η μισθωτική περίοδος του ακινήτου.

Όσον αφορά το συντελεστή προεξόφλησης, ο υπολογισμός του ξεκινάει από την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Προσδιορισμός τιμής μονάδος κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Το κυριότερο πλεονέκτημα του υπό μελέτη ακινήτου είναι το γεγονός ότι διαθέτει τον ίδιο κοινόχρηστο χώρο με τον Πύργο των Αθηνών, ο οποίος αποτελεί τοπόσημο για την περιοχή. Στον αντίποδα αναφέρουμε το γεγονός της ακριβούς χωροθέτησής του, καθώς η πρόσοψή του επί της οδού Ευήνου είναι αμελητέα ενώ δεν έχει καμία προβολή επί της λεωφόρου Μεσογείων. Με βάση τα παραπάνω, έγιναν οι σχετικές προσαρμογές επί των συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδος, με βάση την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία του ακινήτου.

Κατά συνέπεια υιοθετήθηκε τιμή μονάδος αγοραίου μισθώματος της τάξης των **€ 9,00/μ² / μήνα** για τη συνολική επιφάνεια του ακινήτου. Όπως προαναφέρθηκε ο συντελεστής απόδοσης ενός ακινήτου σχετίζεται με τη χρήση του ακινήτου, το βαθμό εμπορικότητας της περιοχής στην οποία εντάσσεται, καθώς και με τις συνθήκες της οικονομίας και το κόστος του χρήματος. Λαμβάνοντας συνεπώς υπόψη όλους τους παραπάνω παράγοντες, καθώς και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου υιοθετήθηκε συντελεστής ετήσιας απόδοσης στη λήξη της μίσθωσης ίσος με 9,25%, ενώ ο συντελεστής προεξόφλησης είναι της τάξης του 10,50%.

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εκτίμηση εύλογης αξίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Εκτιμούμε, συνεπώς, ότι η εύλογη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας κατά 50% της «ΝΟΒΑΛ Α.Ε.» και κατά 50% της «ΜΙΝΚΟ Α.Ε.» ως μισθωμένο, κατά την 31η Οκτωβρίου του 2017, είναι:

€ 294.116,28

(Διακόσιες Ενενήντα Τέσσερις Χιλιάδες Εκατόν Δέκα Έξι Ευρώ και Είκοσι Οκτώ Λεπτά)

Αναλυτικοί πίνακες υπολογισμού συμπεριλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσης

Και επιμερίζεται ανά εταιρία ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΞ΄ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΝΟΒΑΛ Α.Ε.	€ 147.058,14
ΜΙΝΚΟ Α.Ε.	€ 147.058,14

Η εν λόγω εύλογη αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

- Η αξία του εδαφικού σκέλους του ακινήτου είναι € 170.000 και επιμερίζεται ανά εταιρία ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΔΑΦΙΚΟΥ ΣΚΕΛΟΥΣ ΚΑΤΑ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΞ΄ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΝΟΒΑΛ Α.Ε.	€ 85.000
ΜΙΝΚΟ Α.Ε.	€ 85.000

- Το κόστος αποκατάστασης του κτιριακού σκέλους είναι: € 124.000 και επιμερίζεται ανά εταιρία ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΤΑ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΞ΄ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΝΟΒΑΛ Α.Ε.	€ 62.058,14
ΜΙΝΚΟ Α.Ε.	€ 62.058,14

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

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω πληροφορία ή/και διευκρίνιση.

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.,
μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,

Νίκος Χατζητσόλης, M.Sc., FRICS, CRE®
Διευθύνων Σύμβουλος
Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 68
T: +30 213 0169550
E: nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Μαρκέλλα Μάγκου, M.Sc. , MRICS
Διευθύντρια
T: +30 213 0169550
E: markella.magkou@cbre-axies.gr

Κέλλυ Ζολώτα, M.Sc. , MRICS
Διευθύντρια - Επενδυτικά Ακίνητα
Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 310
T: +30 213 0169550
E: kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Regulated By RICS
T: +30 213 0169 550
F: +30 213 0169 595
W: www.cbre-axies.gr Κωδικός έργου: 1090

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. («**ΑΞΙΕΣ**») αποκλειστικά για τη ΝΟΒΑΛ Α.Ε.ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ και τη ΜΙΝΚΟ Α.Ε. (ο «**Πελάτης**») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία (30/11/2017) (η «**Σύμβαση Ανάθεσης**»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική. Δεν επιτρέπεται να αποκαλύψετε μέρος ή όλη την Έκθεση χωρίς την έγγραφη συναίνεσή μας. Η ΑΞΙΕΣ παρείχε την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον πελάτη και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν έχουμε δώσει τη γραπτή συγκατάθεσή μας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση έχουμε σαφώς συναινέσει στη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του Πελάτη, τότε δεν αναλαμβάνουμε μεγαλύτερη ευθύνη απέναντί σε οποιονδήποτε, από αυτήν που θα είχαμε αν ήταν ο πελάτης μας (ή ένας από τους πελάτες μας) στην Σύμβαση Ανάθεσης.

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

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

Δε φέρουμε καμία ευθύνη για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν μας απαλλάσσει από οποιαδήποτε ευθύνη για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

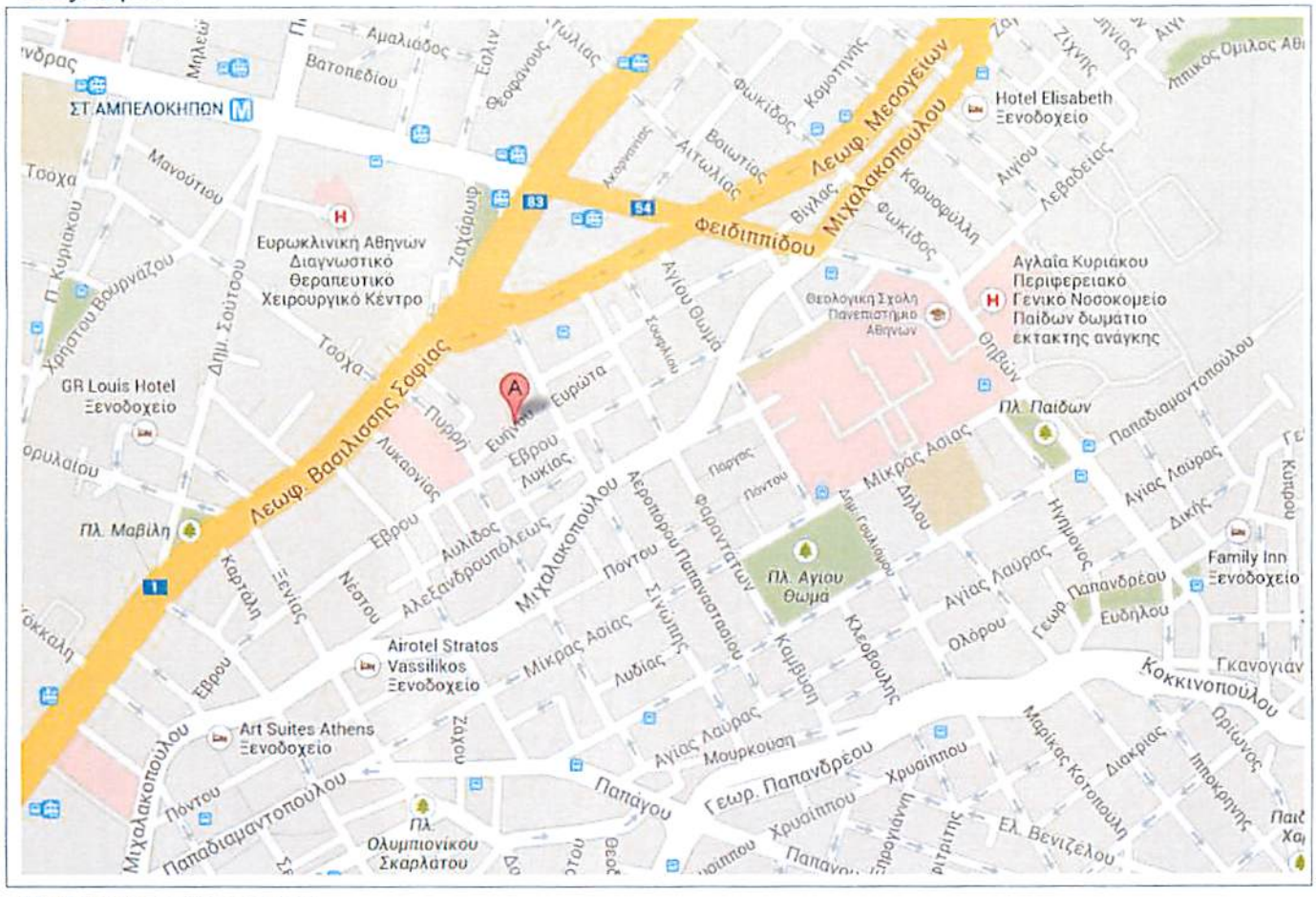
Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΧΑΡΤΕΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απόσπασμα Χάρτη περιοχής με επισήμανση της ακριβούς θέσης του ακινήτου

Οδός Ευήνου 7



Πηγή: www.googlemaps.com

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	
Μισθωμένη επιφάνεια (μ²)	283,00
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	2.500,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας	1-Οκτ-13
Περίοδος ισχύουσας μίσθωσης	12,00
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας	30-Σεπ-25
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	31-Οκτ-17
Χρόνος έως την επόμενη	0,92
Συντελεστής ετήσιας απόδοσης στη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης (YP@)	9,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,50%
Αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα (€/μ²)	9,00
Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα (€)	2.547,00
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔΤΚ+1%

ΕΤΟΣ	ΔΤΚ
2017	1,00%
2018	0,00%
2019	0,80%
2020	1,70%
2021	1,90%
2022	2,00%
2023	2,00%
2024	2,00%
2025	2,00%
2026	2,00%

Oxford Economics -November 2017

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΕΤΗ ΑΠΟ 31/10/2017	ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ €	ΕΤΗΣΙΑ ΑΓΟΡΑΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)
31/10/2017 - 30/09/2018	0,92	22.500,00	0,91	1,00	20.532,12	30.564,00
01/10/2018 - 30/09/2019	1,92	22.950,00	0,83	1,00	18.952,72	30.869,64
01/10/2019 - 30/09/2020	2,92	23.179,50	0,75	1,00	17.323,31	30.869,64
01/10/2020 - 30/09/2021	3,92	23.596,73	0,68	1,00	15.959,39	31.116,60
01/10/2021 - 30/09/2022	4,92	24.233,84	0,61	1,00	14.832,84	31.645,58
01/10/2022 - 30/09/2023	5,92	24.936,62	0,55	1,00	13.812,67	32.246,85
01/10/2023 - 30/09/2024	6,92	25.684,72	0,50	1,00	12.875,15	32.891,78
01/10/2024 - 30/09/2025	7,92	26.455,26	0,45	1,00	12.001,28	33.549,62
1/10/20025		34.220,61	0,45	10,81	167.826,80	34.220,61
					-	
Σύνολο					**294.116,28**	

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

CBRE | Greece

PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
Σέκερη 4
106 74 Αθήνα
Ελλάδα

Switchboard	+30 213 0169550
Fax	+30 213 0169595
DDI	+30 213 0169551
Email	username@cbre.gr

Προς

ΜΙΝΚΟ Α.Ε.

Αθήνα, 29.08.2018

ΘΕΜΑ: **ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ Καταστήματος ιδιοκτησίας «ΝΟΒΑΛ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ» και «ΜΙΝΚΟ Α.Ε.», Ευήνου 7, Αθήνα**

Ημερομηνία Έκθεσης: 5 Δεκεμβρίου 2017, Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Οκτωβρίου 2017

Δια της παρούσης και αναφορικά με την εν θέματι Έκθεση Εκτίμησης θα θέλαμε να διορθώσουμε, διευκρινίσουμε, δηλώσουμε και βεβαιώσουμε τα ακόλουθα:

1. Σκοπός της εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου για την εισφορά σε είδος του ακινήτου σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρία (βάσει των οικείων άρθρων του ν. 2190/1920) και για την εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

2. Έχουμε λάβει υπόψη μας τη νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου, βασιζόμενοι σε δήλωση και σε παρασχεθέντα έγγραφα από την ιδιοκτήτρια εταιρία, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 28.08.2018 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες, όπως αυτή επισυνάπτεται στην παρούσα. Βάσει αυτής, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά 50% στην ΜΙΝΚΟ ΑΕ και είναι ελεύθερο βαρών.

3. Από την ημέρα της τελευταίας αυτοψίας που διενεργήσαμε στο εν λόγω ακίνητο στις 4/06/2018, δεν έχει αλλάξει τίποτα σε σχέση με την πραγματική κατάσταση αυτού και η εκτιμηθείσα αξία αυτού παραμένει η ίδια, όπως αναφέρεται στην εν θέματι έκθεση εκτίμησης.

4. Επιτρέπεται η χρήση και δημοσίευση της έκθεσης εκτίμησης για τους σκοπούς της αδειοδότησης και της σύστασης ανώνυμης εταιρίας, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη συναίνεσή μας.

5. Η εν λόγω έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί, ελεγχθεί και εγκριθεί από Έλληνες πιστοποιημένους εκτιμητές, ως αυτοί υπογράφουν την παρούσα και σύμφωνα με τη σχετική πιστοποίησή τους ως εκτιμητές ακινήτων (ως συνημμένα).

Η παρούσα συμπληρώνει την εν θέματι Έκθεση Εκτίμησης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Με εκτίμηση,

Για την ΑΞΙΕΣ Α.Ε., Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 5

Νίκος Χατζητσόλης, M.Sc., FRICS, CRE®

Διευθύνων Σύμβουλος

Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 68

Μαρκέλλα Μάγκου, M.Sc., MRICS

Διευθύντρια

Κέλλυ Ζολώτα, M.Sc. , MRICS

Διευθύντρια - Επενδυτικά Ακίνητα

Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 310