ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 15- 05 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. : 48168

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ & Γ.Ε.ΜΗ.
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.
Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδ. : 101 81
Πληροφ. : Μ. Κανά
Τηλ. : 2103893383
TELEFAX : 210 3838981

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» **.**

Την 15-05-2020 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2133099, η από 29-7-2019 Έκθεση Εκτίμησης μετά των παραρτημάτων για τις ανώνυμες εταιρείες «NOVAL ΑΕ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 283201000 - «ΜΙΝΚΟ ΑΕ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 1386801000, οριζόντιας ιδιοκτησίας / γραφείο επιφανείας 503,18 τμ που στεγάζεται στο Β όροφο, πολυώροφου κτιρίου, επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81 στον Πειραιά, στην εκτιμηθείσα ιδιοκτησία οι εταιρείες NOVAL ΑΕ & ΜΙΝΚΟ ΑΕ κατέχουν η κάθε μία ποσοστό 50% της κυριότητας, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου (α/α 2), που εισφέρθηκε στην συσταθείσα ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 152321260000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 και του ν. 4601/2019, συνταχθείσα και υπογραφείσα από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείο Οικονομικών (Αρ 16) Γιάννη Ξυλά και τον Χάρη Καρτσαγκούλη Πιστοποιημένο Εκτιμητή, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείο Οικονομικών (Αρ 227), της πιστοποιημένης Εκτιμητικής εταιρείας «Geoaxis property & valuation Services Ε.Π.Ε.».
Η ανωτέρω έκθεση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Ιωάννης Αρεταίος



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ

NOVAL-MINKO

Ιούλιος 2019

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1
Professional Indemnity Insurance: Interasco 7229900737
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR16.2420Q
RICS membership: 0855575

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

www.geoaxis.gr

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2019 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 49 / 2019

Digitally signed by IOANNIS XYLAS
Date: 2019.07.29 16:38:10 EEST

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξης της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίηση της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης.....06
Ταυτότητα Εκτιμητή.....07

1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης.....08
2. Τοποθεσία.....10
3. Περιγραφή Ακινήτου.....11
4. Έρευνα Αγοράς.....12
5. SWOT Analysis.....17
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης.....18
7. Εκτίμηση Αξίας.....18

Δήλωση.....25

Παράρτημα.....26

- Φωτογραφίες Ακινήτου
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL A.E – MINKO A.E.
Υπόψη:	κ.κ. Στεργιόπουλο Γ., Βαλμά Θ.
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Οριζόντια Ιδιοκτησία (γραφείο).
Διεύθυνση – α/α ακινήτου:	Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς – Ακίνητο με α/α 2
Σκοπός Εκτίμησης NOVAL A.E:	Συγχώνευση της αναθέτουσας εταιρείας NOVAL A.E με άλλη εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-22 του Ν.4601/2019, του Ν.Δ. 1297/1972 με σύσταση νέας ανώνυμης εταιρείας, η οποία θα λάβει από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς άδεια Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά το νόμο 2778/1999, ως ισχύει, καθώς και άδεια για την άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του ν. 4209/2013, στην οποία θα εισφέρουν ακίνητα και άλλες εταιρείες.
Σκοπός Εκτίμησης MINKO A.E:	Εισφορά σε είδος ακινήτου σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (βάσει των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018).
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	12 Απριλίου 2019
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	30 Απριλίου 2019
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιουλίου 2019
Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (ποσοστό κυριότητας 50% εταιρείας NOVAL):	**333.449,71 €** (Τριακόσιες Τριάντα Τρεις Χιλιάδες Τετρακόσια Σαράντα Εννιά € και Εβδομήντα Ένα λεπτά)
Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (ποσοστό κυριότητας 50% εταιρείας MINKO):	**333.449,71 €** (Τριακόσιες Τριάντα Τρεις Χιλιάδες Τετρακόσια Σαράντα Εννιά € και Εβδομήντα Ένα λεπτά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης.Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1 και επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015.

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιούνιος 2017 (RICS Valuation - Global Standards, 2017) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2016) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2017. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η πιστοποιημένη εκτίμηση μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων από πλευράς της εταιρείας μας για την ανάληψη του έργου. Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, εκτός από την πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για το ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρίας σας.

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 08 Απριλίου 2019, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν καθώς και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω mail στις 24 Απριλίου 2019, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί μια οριζόντια ιδιοκτησία / γραφείο επιφανείας 503,18τμ που στεγάζεται στο Β όροφο, πολυώροφου κτιρίου, επί της οδού Ακτή Μιαούλη 81 στον Πειραιά. Στην εκτιμώμενη ιδιοκτησία οι εταιρείες NOVAL & MINKO κατέχουν η κάθε μία ποσοστό 50% της κυριότητας.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα του 50% της κυριότητας του ακινήτου για κάθε εταιρεία.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα Πρότυπα[1] ορίζεται ως:

'Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. [1] *IFRS 13 Fair Value Measurement*

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου (Comparative Method). Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα. Επιπλέον σημειώνουμε ότι:

- Επιτρέπεται η χρήση και δημοσίευση της έκθεσης εκτίμησης για τους σκοπούς της αδειοδότησης και της σύστασης ανώνυμης εταιρείας, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη συναίνεση μας.

- Έχουμε λάβει υπόψη μας τη νομική κατάσταση των εν λόγω ακινήτων, βασιζόμενοι σε δήλωση της ιδιοκτήτριας εταιρίας, η οποία επιβεβαιώνεται και με την από 26.04.2019 έκθεση της Δικηγορικής Εταιρείας Καρατζά και Συνεργάτες. Βάσει αυτής, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει κατά 50% στην εταιρεία NOVAL Α.Ε και κατά το υπόλοιπο 50% στην εταιρεία MINKO Α.Ε και είναι ελεύθερο βαρών.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS

Η Εταιρεία μας παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth
Γεωγραφικό Πλάτος: 37°56'12.36"Β
Γεωγραφικό Μήκος: 23°38'20.60"Α

(+)
Αναγνωρίσιμη θέση υψηλού προφίλ
Εύκολη πρόσβαση

(-)
Σημαντικό πρόβλημα κίνησης & στάθμευσης στην περιοχή.

Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Πειραιά, Νομού Αττικής. Εντοπίζεται στο Β' όροφο κτιρίου επί της παραλιακής οδού Ακτή Μιαούλη στον αριθμό 81, εντός του οικοδομικού τετραγώνου 31, ακριβώς μπροστά από το Λιμάνι. Το εκτιμώμενο χωροθετείται σε απόσταση 100μ Νότια του θαλάσσιου μετώπου και 1χλμ Νοτιοανατολικά του σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς' προσφέροντας ιδιαίτερη προβολή και θέα. Η Ακτή Μιαούλη αποτελεί υψηλού προφίλ οδό με μεγάλα και σε κάποιες περιπτώσεις σύγχρονα κτίρια γραφείων που στεγάζουν κατά κύριο λόγο ναυτιλιακές εταιρίες. Η πρόσβαση στο ακίνητο με Ι.Χ. πραγματοποιείται εύκολα και άμεσα ενώ η πρόσβαση με Μ.Μ.Μ. επιτυγχάνεται μέσω δικτύου αστικών συγκοινωνιών επί της Ακτή Μιαούλη. Το ακίνητο εξυπηρετείται και με μέσο σταθερής τροχιάς, μέσω του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ 'Πειραιάς'. Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται τυπικό αστικό με πρόβλημα στάθμευσης και ηχορύπανση που ευνοείται όμως από την παρουσία του θαλάσσιου μετώπου.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου

Γενική Περιγραφή

Το ακίνητο αφορά σε οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο Β ορόφου, επιφάνειας 503,18τμ που στεγάζεται σε πολυώροφη οικοδομή επαγγελματικών χώρων. Η οικοδομή κατασκευάστηκε το 1972 με την οικοδομική άδεια 4756/1971 εντός οικοπέδου επιφανείας 1.099,00τμ.

Αναλυτικότερα το εκτιμώμενο έχει ως εξής:

(+)
Στέγαση σε κτίριο προβολής
Ανεμπόδιστη θέα
Καλή κατάσταση συντήρησης
Τυπικός όροφος

(-)
Μεγάλη επιφάνεια
Απουσία parking
Συνιδιοκτησία

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ (ΚΕΝΟ)	503,18

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι διαμπερές με απεριόριστη θέα προς τη θάλασσα. Αποτελείται από ενιαίο λειτουργικό χώρο γραφείων με εσωτερική διαμερισμάτωση από κινητά χωρίσματα, wc και διαδρόμους. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με μονά υαλοστάσια και τα εσωτερικά κουφώματα είναι είτε ξύλινα πρεσσαριστά, είτε μεταλλικά. Τα δάπεδα είναι τμηματικά από πλαστικοποιημένο ξύλο και κεραμικά πλακίδια. Ο φυσικός φωτισμός είναι πολύ καλός ενώ ο τεχνητός επιτυγχάνεται με λάμπες φθορισμού στην οροφή. Οι κύριοι χώροι διαθέτουν σύστημα ψύξης – θέρμανσης με αυτόνομες κλιματιστικές μονάδες. Το ακίνητο ανακαινίσθηκε ριζικά το έτος 2002 και σήμερα βρίσκεται σε καλό βαθμό συντήρησης.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 1.099,00τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 57/000 εξ ‘αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία NOVAL κατέχει το 50% της κυριότητας και το υπόλοιπο 50% ανήκει στην εταιρεία MINKO. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία είναι σήμερα κενή, ελεύθερη μίσθωσης.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενική Εικόνα

Μετά από μια παρατεταμένη περίοδο κρίσης στην αγορά των ακινήτων, φαίνεται από τα μέσα του 2017 μέχρι και σήμερα, να καταγράφεται μια αναστροφή του κλίματος. Το 2018 χαρακτηρίστηκε από ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς, με μεικτές επιμέρους τάσεις ανάλογα με τη θέση και τη χρήση κάθε ακινήτου καθώς και από αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα εισοδήματος. Η αναστροφή του κλίματος θεωρούμε ότι συνδέεται λιγότερο με τη βελτίωση των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών της Ελληνικής οικονομίας και περισσότερο με την καλύτερη ψυχολογία των 'παικτών' της αγοράς που πιστεύουν ότι 'δεν πάει πιο κάτω'. Αισιόδοξα μηνύματα έρχονται από την αυξημένη κινητικότητα των επενδυτικών χαρτοφυλακίων και των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Νέες στοχευμένες επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται και από άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια τα οποία δραστηριοποιούνται πλέον στην ελληνική αγορά. Οι επενδύσεις αφορούν τόσο σε ξενοδοχεία όσο και σε γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, ιδίως στο κέντρο στης Αθήνας. Η έλλειψη νέων αναπτύξεων κτιρίων κατά τη διάρκεια των προηγούμενων ετών, έχει δημιουργήσει σημαντικές ελλείψεις, που σε συνδυασμό με την προσφορά πρόσθετων υπηρεσιών από τις νέες τεχνολογίες, έχει αρχίσει να δημιουργεί σιγά σιγά ζήτηση για χώρους σε περισσότερο οργανωμένα και υψηλότερων προτύπων ακίνητα. Η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από δύο εξαιρετικά αντίθετες ταχύτητες. Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση, ενώ τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία δεν μπορούν να πωληθούν ούτε να ενοικιαστούν σε δευτερεύουσες θέσεις στο κέντρο της Αθήνας. Οι διαφορετικές αυτές ταχύτητες αναμένεται ότι θα συνεχιστούν για το υπόλοιπο 2019 εφόσον δεν φαίνεται να ανακάμπτει γρήγορα η πραγματική οικονομία που θα βοηθούσε τις χιλιάδες των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και ελεύθερων επαγγελματιών να αναπτυχθούν και να απορροφήσουν αρχικά το απόθεμα των γραφείων μη υψηλών προδιαγραφών.

Η νέα τάση για χρήση γραφείων ευέλικτης επιφάνειας και χρόνου δεν μπορεί να δείξει ακόμη την ποσοτική επίδρασή της στην πλευρά της ζήτησης, αν και είναι αυξανόμενος ο αριθμός από χρήστες που προτιμούν ευέλικτους χώρους παρά την μακροχρόνια μίσθωση γραφείων. Ήδη στην Αθήνα καταγράφονται τουλάχιστον 10 τέτοιοι χώροι ενώ και η πλατφόρμα Airbnb έχει εισέλθει στην συγκεκριμένη αγορά (ακόμη όχι στην Ελλάδα) σηματοδοτώντας μια πιθανά σημαντική μελλοντική αλλαγή στο περιβάλλον εργασίας.

Ο χειρισμός των κόκκινων δανείων (NPL's) από τις τράπεζες και τα funds που αγοράζουν πακέτα με εξασφαλίσεις σε ακίνητα αποτελεί παράγοντα που δύσκολα μπορεί να προβλεφθεί αναφορικά με την περαιτέρω αύξηση της προσφοράς, αν και το ποσοστό των γραφείων στα μέχρι σήμερα πωλημένα χαρτοφυλάκια είναι πολύ μικρό. Παρόλα αυτά, η βιαστική και μη καλά προγραμματισμένη προώθηση γραφείων στην ήδη ρηχή και προβληματική αγορά θα μπορούσε πράγματι να επιφέρει μια νέα πίεση στις τιμές.

Οικοδομική Δραστηριότητα

Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, μέχρι το τέλος του 2018 η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε σε επιφάνεια (χιλιάδες. m2) κατά 15,3%, σε ετήσια βάση και με βάση τον όγκο (χιλ. m3) κατά 14,2%. Παράλληλα, το ίδιο διάστημα, όπως αναφέρεται σε ανάλυση της Alpha Bank, αυξήθηκε και ο αριθμός των οικοδομικών αδειών κατά 8,1%, σε ετήσια βάση. Το πρώτο επτάμηνο του 2018 εκδόθηκαν συνολικά 8.568 άδειες (641 περισσότερες σε σχέση με την ίδια περίοδο πέρυσι), εκ των οποίων το 21% στον Νομό Αττικής με ετήσια αύξηση της τάξεως του 3,6%. Στην Κεντρική Μακεδονία (που περιλαμβάνει το Νομό Θεσσαλονίκης) εκδόθηκε συνολικά το 14,2% των αδειών με ρυθμό αύξησης 21%. Αντίθετα, η Ανατολική Μακεδονία και Θράκη που αφορά στο 2,9% των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, παρουσίασε μείωση 6%.

Γραφεία στην Αθήνα

Έντονη κινητικότητα καταγράφεται το τελευταίο διάστημα στην αγορά υψηλών προδιαγραφών γραφείων. Η έλλειψη νέων αναπτύξεων κτιρίων, κατά τη διάρκεια των προηγούμενων ετών, έχει δημιουργήσει σημαντικές ελλείψεις, σε σημείο μάλιστα που αρκετοί όμιλοι κινούνται προς την κατεύθυνση της αναβάθμισης υφιστάμενων κτιρίων. Αυτή η μετατόπιση, σε συνδυασμό με την προσφορά πρόσθετων υπηρεσιών από τις νέες τεχνολογίες, έχει αρχίσει να δημιουργεί ζήτηση για χώρους σε περισσότερο οργανωμένα και υψηλότερων προτύπων ακίνητα. Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων που διατηρούμε για την εξέλιξη των τιμών των γραφειακών χώρων στην Αττική (http://www.geoaxis.gr/el/παρατηρητήριο-αξιών), σχετικές έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί και έχουν δει το φως της δημοσιότητας (δημοσιεύματα σε εφημερίδες αλλά και σχετικές ημερίδες που έχουν πραγματοποιηθεί για την πορεία της κτηματαγοράς, στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφείων) καταγράφονται τα εξής χαρακτηριστικά:

- Ο Βόρειος τομέας (Λ. Κηφισίας, Σωρός, Παράδεισος, Λ. Μεσογείων, Αττική Οδός) αποτελεί την πιο σημαντική από πλευράς μεγέθους και ελκυστικότητας αγορά γραφείων. Από την αρχή της κρίσης τα ενοίκια συμπιέστηκαν σημαντικά, όμως από τα μέσα του 2017 παρατηρήθηκε ενίσχυση της ανοδικής τάσης σε ότι αφορά χώρους υψηλών προδιαγραφών. Η πλειονότητα των ζητούμενων τιμών κυμαίνεται μεταξύ 7€/τ.μ./μήνα – 13€/τ.μ./μήνα ενώ υπάρχουν περιπτώσεις υψηλής ποιότητας γραφείων που ξεπερνούν πλέον τα 15€/τ.μ./μήνα. Συναντάμε επίσης παλαιότερους γραφειακούς χώρους που οι τιμές μίσθωσης βρίσκονται κάτω των 6-7€/τ.μ./μήνα.

- Η δεύτερη δημοφιλέστερη υπο-αγορά είναι το Εμπορικό Κέντρο των Αθηνών. Η πλειονότητα των γραφείων είναι Β' ποιότητας καθώς αναπτύχθηκαν τις δεκαετίες '70-'80. Η κενότητα σε γραφειακούς χώρους Α & Β Κατηγορίας κυμαίνεται σε 10%-15%. Όμως η κενότητα σε χώρους Α κατηγορίας βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα, <5%, λόγω και του μικρού διαθέσιμου αποθέματος. Τα επίπεδα ενοικίων συνέχισαν μια ελαφρά ανοδική πορεία το 2017 και όλο το 2018 όσον αφορά την κάτω τιμή του εύρους και κυμαίνονται μεταξύ 14€/τ.μ./μήνα και 17€/τ.μ./μήνα. Στα γραφεία Β' Κατηγορίας, ειδικότερα στην περιφέρεια του Εμπορικού Κέντρου παρατηρείται υψηλή κινητικότητα λόγω του νέου φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Οι αλλαγές χρήσης σε παλαιά κτίρια ώστε να μετατραπούν σε σύγχρονα διαμερίσματα με στόχο την ενοικίασή τους μέσω πλατφόρμας όπως η Airbnb είναι κάτι για το οποίο δείχνουν μεγάλο ενδιαφέρον οι developers. Ως απόρροια της νέας αυτής δυναμικής, οι πράξεις αγοραπωλησιών, σε συγκεκριμένες μάλιστα θέσεις οι οποίες παλαιότερα χαρακτηρίζονταν ως υποβαθμισμένες, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, αυξάνονται σημαντικά, συμπαρασύροντας τοπικά τις τιμές. Οι υψηλότερες αποδόσεις οι οποίες εξασφαλίζονται μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων εκτιμάται ότι σταδιακά θα οδηγήσουν σε αναδιαμόρφωση του χάρτη των τιμών στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και στα υπόλοιπα αστικά κέντρα με αντίστοιχο επενδυτικό ενδιαφέρον.

- Οι βασικοί άξονες της Νότιας Αθήνας (Συγγρού, Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης) παρουσιάζουν σταθερή εικόνα λόγω χαμηλής κινητικότητας σε νέα κτίρια. Πολλά κτίρια γραφείων του Νότιου Τομέα είναι ιδιοχρησιμοποιούμενα, όπως κτίρια ασφαλιστικών και ναυτιλιακών εταιριών με το επενδυτικό προϊόν να είναι περιορισμένο. Μόνο στη Λ. Συγγρού το ενδιαφέρον επικεντρώνεται κατά βάση σε γραφειακούς χώρους όπου η απορρόφηση δείχνει βελτίωση ειδικότερα στα γραφεία Α' Κατηγορίας. Τα ενοίκια κυμαίνονται μεταξύ 9-12€/τ.μ./μήνα.
  Κενότητα γραφειακών χώρων Α & Β κατηγορίας στον Νότιο Τομέα ≈ 16-18%
  Κενότητα γραφειακών χώρων Α' Κατηγορίας:
  - Λ. Συγγρού ≈ 5%
  - Λ. Ποσειδώνος ≈ 15%
  - Λ. Βουλιαγμένης ≈ 18%

- Οι κυριότεροι άξονες της Δυτικής Αθήνας είναι η Λ. Αθηνών, η Λ. Κηφισού, ενώ δευτερεύοντες είναι η Ιερά Οδός και η Πέτρου Ράλλη. Ο Δυτικός Τομέας προ κρίσης και με την μετακίνηση του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί της Λ. Αθηνών σε νέα γραφεία είχε εμφανισθεί ως εναλλακτικός χώρος τοποθέτησης επιχειρήσεων, μάλιστα με σημαντική κλίμακα. Η ζήτηση για χώρους γραφείων σε αυτή την περιοχή έχει μειωθεί σημαντικά αναστέλλοντας πολλές από τις αναπτύξεις που σχεδιάζονταν πριν την κρίση. Πρόκειται για μια αγορά που θεωρείται ότι θα επανέλθει λόγω της δυνατότητας να υποστηρίξει μεγάλης κλίμακας ακίνητα.

Ακολουθεί σχετικό γράφημα τιμών μίσθωσης και πώλησης γραφειακών χώρων:



Πηγή: Περιοδικό ERED 4ο τρίμηνο 2018

Νέες Γραφειακές Αναπτύξεις

Μεγαλύτερο υπό σχεδιασμό έργο είναι το Cambas Project, μιας επένδυσης που προωθεί η REDS, θυγατρική του ομίλου «Ελλάκτωρ», συνολικού ύψους της τάξεως των 220 εκατ. ευρώ. Αν και η αρχική πρόθεση ήταν η ανάπτυξη ενός νέου εμπορικού κέντρου, πλέον η στόχευση είναι διαφορετική, καθώς, από τα περίπου 80.000 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας που θα προκύψουν, περίπου 30.000 – 40.000 τ.μ. θα αφορούν χώρους γραφείων, ενώ στο έργο θα περιλαμβάνονται επίσης κινηματογραφικές αίθουσες, καταστήματα, καφέ, εστιατόρια και πιθανώς και ξενοδοχείο. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας για την έκταση των πρώην Κτημάτων Καμπά στην Κάντζα αναμένεται το 2020, καθώς πρέπει να προηγηθεί η σύνταξη και έγκριση του σχετικού προεδρικού διατάγματος με τις χρήσεις γης.

Υπό το στάδιο τελικής κατασκευής βρίσκεται αυτήν την περίοδο και κτίριο γραφείων 30.000 τ.μ. στις πρώην κεντρικές εγκαταστάσεις της καπνοβιομηχανίας «Παπαστράτος» στον Άγιο Διονύσιο Πειραιά. Πρόκειται για επένδυση ύψους 100 εκατ. ευρώ, καθώς εκτός από γραφεία, θα αναπτυχθεί και ένα νέο ξενοδοχείο, επιφάνειας 18.000 τ.μ. Φορέας υλοποίησης είναι το κοινό σχήμα που έχουν συστήσει για την υλοποίηση επενδύσεων ανάπτυξης ακινήτων στην ελληνική αγορά η Dimand Real Estate και η EBRD (Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης). Το κατασκευαστικό κόστος του κτιρίου γραφείων ανέρχεται σε 65 εκατ. ευρώ, ενώ υπάρχει ήδη συμφωνία για την εξαγορά του από την Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

Αποδόσεις Γραφείων

- Οι αποδόσεις για γραφειακούς χώρους Α' κατηγορίας κυμαίνονται στα ακόλουθα επίπεδα:
  Κέντρο Αθήνας: 7,25 – 7,75 %
  Βόρεια Αθήνα: 7,75 – 8,25 %
  Άλλες Περιοχές: > 8,50%

- Απόρροια της μειωμένης ανάπτυξης νέων χώρων, αναμένεται περαιτέρω ενδιαφέρον από Hedge Funds και τις ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση πακέτων ακινήτων/γραφειακών χώρων που έχουν προκύψει από ενυπόθηκα δάνεια (NPLs) με την προοπτική ανακαίνισης και επανατοποθέτησής τους στην αγορά για επίτευξη υψηλότερων ενοικίων και διαμόρφωσης υπεραξίας.

Περιοχή Μελέτης

Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μία εκ των γνωστών περιοχών του Πειραιά λόγω της γειτνίασης με τον Λιμένα και της παρουσίας πολλών επαγγελματικών χώρων γραφείων μεγάλων ναυτιλιακών εταιρειών. Το εμπορικό προφίλ είναι σχετικά αναβαθμισμένο επί των κεντρικών οδικών αρτηριών (Ακτή Μιαούλη, Ακτή Ποσειδώνος, Δημ. Γούναρη) με παρουσία επώνυμων χρηστών όπως κατά κύριο λόγο υποκαταστήματα τραπεζών ενώ και η κενότητα είναι σαφώς πιο μικρή σε σχέση με τις πιο μικρές εσωτερικές οδούς. Επιπλέον στα αρνητικά της θέσης καταγράφεται και η παρουσία παλαιού κτιριακού αποθέματος χαμηλής αισθητικής. Από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε καταγράφεται ένα σημαντικό απόθεμα οριζοντίων ιδιοκτησιών - γραφείων προς πώληση στη γειτονιά του ακινήτου (επί της Ακτή Μιαούλη ακόμα και εντός του ίδιου κτιρίου), σημάδι ότι η προσφορά υπερκερνά τη ζήτηση, στην παρούσα χρονική στιγμή για χώρους τυπικών προδιαγραφών. Παρόλα αυτά στην περιοχή δρομολογούνται ή έχουν ήδη δρομολογηθεί κάποια σημαντικά έργα που πιθανώς και εφόσον προχωρήσουν βάσει των αρχικών πλάνων, φαίνεται να αναβαθμίζουν το προφίλ της και πιθανώς να επηρεάσουν και θετικά τη ζήτηση για καλούς και ποιοτικούς επαγγελματικούς χώρους. Στα έργα αυτά συγκαταλέγονται η αξιοποίηση και μετασκευή σε ξενοδοχεία και κτίρια γραφείων των παλαιών εγκαταστάσεων της Παπαστράτος (μέχρι το τέλος του έτους θα έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες), η προκήρυξη διαγωνισμού (δημοσιοποιήθηκε τον Απρίλιο του 2019) για μακρυχρόνια μίσθωση (99 έτη) του Πύργου του Πειραιά με παράλληλη επένδυση για την ολοκλήρωση κατασκευής του, η λειτουργία του ΤΡΑΜ, κ.α..

Πωλήσεις Γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφειακών χώρων πέριξ του λιμανιού του Πειραιά μέσης επιφάνειας 292,75τμ είναι στα 1.347,36euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Εύλογη Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.145,25euro/τμ.

Πωλήσεις Γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης

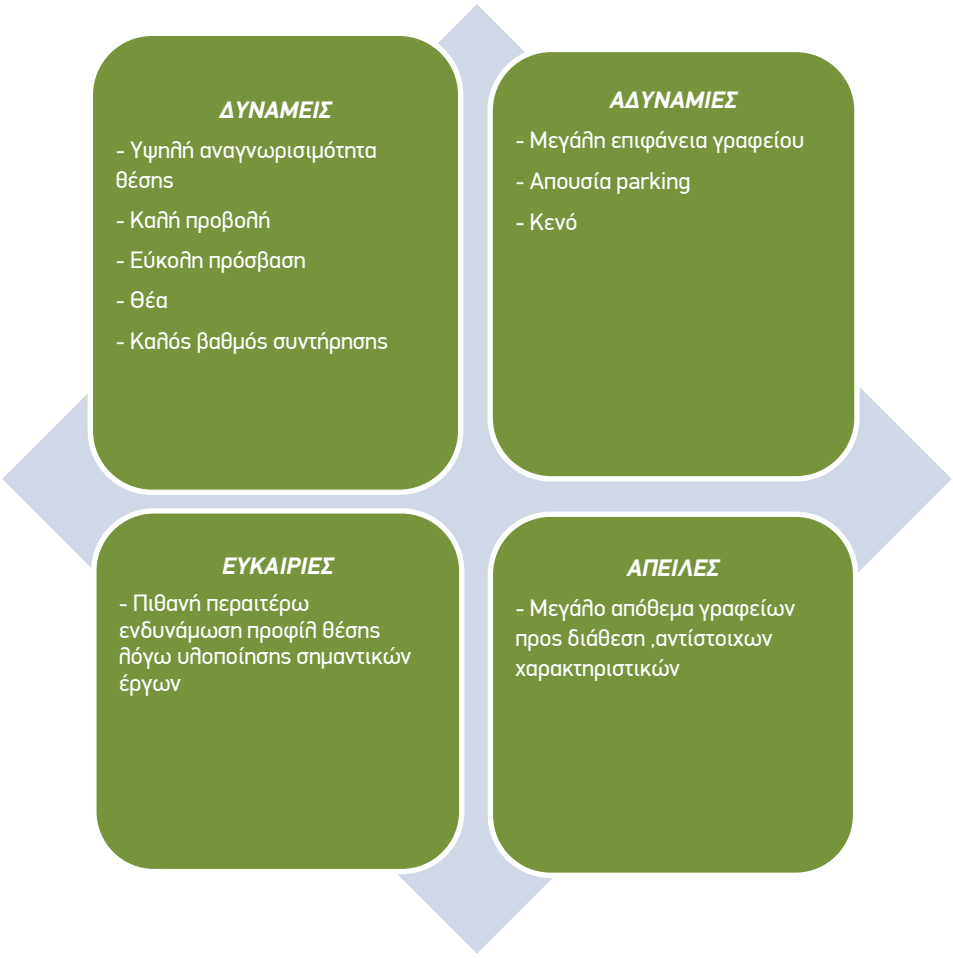
Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γραφείο Β ορόφου. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Ζητούμενη/πραγματική τιμή : Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 15%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση : Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με το λιμάνι και βασικούς δρόμους
- Πρόσβαση : Αξιολογείται η πρόσβαση στο ακίνητο.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου στη θέση όπου εντοπίζεται
- Ηλικία / Κατάσταση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Επιφάνεια : Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια. Έχουμε θεωρήσει αναγωγή 1% ανά 50τμ.
- Επίπεδο: Αξιολογείται το επίπεδο όπου εντοπίζεται το ακίνητο θεωρώντας θετικότερο τη στέγαση σε υψηλότερο όροφο. (+1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο).
- Θέα : Αξιολογείται θετικά η θέα του ακινήτου.
- Συνιδιοκτησία: Αξιολογείται αρνητικά η συνιδιοκτησία του ακινήτου (απομείωση -5%).
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το εκτιμώμενο γραφείο του Β ορόφου ανέρχεται σε **1.325,37 euro/τμ**.

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο του ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος δεδομένου ότι η έρευνα αγοράς μας προμήθευσε με αρκετά και αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία με βάση τα οποία μπορέσαμε να προβούμε σε αναλυτικές προσαρμογές σε σχέση με το εκτιμώμενο. Αναλυτικά η εφαρμογή της Μεθόδου αναλύεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Εύλογη Αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας, στην Ακτή Μιαούλη 81, στον Πειραιά, ανέρχεται σε **666.899,42 €** (Εξακόσιες Εξήντα Έξι Χιλιάδες Οκτακόσια Ενενήντα Εννέα ευρώ και Σαράντα Δύο λεπτά), η οποία ανά εταιρία έχει ως εξής:

NOVAL AE.

- Εκτιμώμενη Εύλογη αξία (κυριότητα 50% εταιρίας NOVAL): **333.449,71 €**
  (Τριακόσιες Τριάντα Τρεις Χιλιάδες Τετρακόσια Σαράντα Εννιά ευρώ και Εβδομήντα Ένα λεπτά)

MINKO AE.

- Εκτιμώμενη Εύλογη αξία (κυριότητα 50% εταιρίας MINKO): **333.449,71 €**
  (Τριακόσιες Τριάντα Τρεις Χιλιάδες Τετρακόσια Σαράντα Εννιά ευρώ και Εβδομήντα Ένα λεπτά)

Παρακαλούμε βλέπετε αναλυτικά τις Παραδοχές στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

2. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία (Γραφείο)
Περιοχή / Θέση : Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς
Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 30-04-2019

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ (ΚΕΝΟ)	503,18	**1.325,37**	666.899,42

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 100%): 666.899,42
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 50% εταιρείας NOVAL): 333.449,71

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια 4756/1971.
2. Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από το προσκομισθέν σύμβόλαιο με αρ.19095/2002.
3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
4. Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
5. Το επίπεδο προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία (τίτλος, σχέδιο κάτοψης).
6. Η νόμιμη χρήση προέκυψε από τον προσκομισθέντα τίτλο.
7. Η υφιστάμενη χρήση προέκυψε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
8. Η επιφάνεια προέκυψε από την προσκομισθείσα βεβαίωση περί μη αυθαιρεσιών του Μηχανικού κ. Γεράνη, ημερομηνίας14/11/2018.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στο σχετικό πίνακα.
10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 8 (επιφάνεια) με την στήλη 9 (εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας).

Παρατηρήσεις :

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία φαίνεται να διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 1.099,00τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 57/000 εξ'αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

2. ΜΙΝΚΟ Α.Ε. - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία (Γραφείο)
Περιοχή / Θέση : Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς
Μεθοδολογία Εκτίμησης : Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης : 30-04-2019

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ.ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
4756/1971	II	1972	2002	Β ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΟ (ΚΕΝΟ)	503,18	**1.325,37**	666.899,42

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 100%): 666.899,42

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (κυριότητα 50% εταιρείας ΜΙΝΚΟ): 333.449,71

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην άδεια 4756/1971.
2. Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από το προσκομισθέν σύμβόλαιο με αρ.19095/2002.
3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρούμε το ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
4. Το έτος ριζικής ανακαίνισης προέκυψε από δική σας ενημέρωση.
5. Το επίπεδο προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία (τίτλος, σχέδιο κάτοψης).
6. Η νόμιμη χρήση προέκυψε από τον προσκομισθέντα τίτλο.
7. Η υφιστάμενη χρήση προέκυψε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε.
8. Η επιφάνεια προέκυψε από την προσκομισθείσα βεβαίωση περί μη αυθαιρεσιών του Μηχανικού κ. Γεράνη, ημερομηνίας14/11/2018.
9. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στο
10. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της στήλης 8 (επιφάνεια) με την στήλη 9 (εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας).

Παρατηρήσεις :

Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία φαίνεται να διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία. Το οικόπεδο είναι συνολικής επιφάνειας 1.099,00τμ και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 57/000 εξ'αδιαιρέτου ήτοι 62,64τμ γης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2019

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)
2	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 85	ΓΡΑΦΕΙΟ 765τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, 4WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	37	4	765,00	1.200.000
3	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 75 & ΚΑΝΘΑΡΟΥ 1	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 120τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, 4 ΧΩΡΟΙ, 2WC, ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ.	47	5	120,00	180.000
4	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 **ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ** (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΜΠΟΤΣΑΡΗ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 90τμ, 6ου ΟΡΟΦΟΥ, ΜΕ ΒΕΡΑΝΤΑ.	47	6	90,00	130.000
7	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 **ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ** (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΜΠΟΤΣΑΡΗ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 100τμ, 1ου ΟΡΟΦΟΥ, ΜΕ ΔΙΚΟ ΤΟΥ ΧΩΡΟ ΥΓΙΕΙΝΗΣ.	47	1	100,00	100.000

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 503,18τμ, 45ετίας, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2002 ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ, ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΘΕΑ.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΘΕΣΗ		ΠΡΟΣΒΑΣΗ		ΠΡΟΒΟΛΗ		ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ/ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)		ΕΠΙΠΕΔΟ		ΘΕΑ		ΣΥΝΙΔΙΟ-ΚΤΗΣΙΑ		ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/τμ)
1.568,63	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΠΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	5,2%	ΧΑΜΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-3,0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΟ	-5%	**1.357,65**	20%	271,53
1.500,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	5%	ΛΙΓΟ-ΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-7,7%	ΧΑΜΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-4,5%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΟ	-5%	**1.121,50**	20%	224,30
1.444,44	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	25%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΛΙΓΟ-ΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-8,3%	ΧΑΜΗΛΟ-ΤΕΡΟ	-6,0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	20%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΟ	-5%	**1.508,70**	40%	603,48
1.000,00	ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ	-15%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	25%	ΑΝΑ-ΛΟΓΗ	0%	ΛΙΓΟ-ΤΕΡΟ ΕΜΠΟΡΕΥ-ΣΙΜΗ	-8,1%	ΥΨΗΛΟ-ΤΕΡΟ	1,5%	ΚΑΛΥ-ΤΕΡΗ	20%	ΧΕΙΡΟ-ΤΕΡΟ	-5%	**1.130,28**	20%	226,06

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ) 100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1.325,37

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 15% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

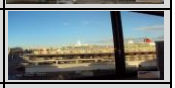
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, προβολή, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, επιφάνεια, επίπεδο, θέα, συνυδιοκτησία): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας : Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδος: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΕΡΙΞ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ (ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ)

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΠΗΓΗ (04/2019)	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 57	ΓΡΑΦΕΙΟ 293τμ, 4ου ΟΡΟΦΟΥ, ΜΕ ΣΥΝΑΓΕΡΜΟ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟΣ.	51	4	293,00	500.000	1.706,48	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ 2104225005	
2	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 85	ΓΡΑΦΕΙΟ 765τμ, 4 ΧΩΡΟΙ, 4WC, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	37	4	765,00	1.200.000	1.568,63	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ 2104225005	
3	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 75 & ΚΑΝΘΑΡΟΥ 1	ΟΡΟΦΟΓΡΑΦΕΙΟ 120τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, 4 ΧΩΡΟΙ, 2WC, ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ.	47	5	120,00	180.000	1.500,00	HOMELAND 2104225005	
4	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 **ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ** (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΜΠΟΤΣΑΡΗ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 90τμ, 6ου ΟΡΟΦΟΥ, ΜΕ ΒΕΡΑΝΤΑ.	47	6	90,00	130.000	1.444,44	ΑΥΤΟΨΙΑ ΙΔΙΩΤΗΣ 6938555356	
5	ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΡΑΦΕΙΟ 687τμ, ΘΕΑ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΥΠΕΡΠΟΛΥΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ, ΥΠΟΓΕΟ PARKING.	14	6	687,00	950.000	1.382,82	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ 2104222353	
6	ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΚΤΗΣ ΜΙΑΟΥΛΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 187τμ, ΜΕ ΜΕΡΙΚΗ ΘΕΑ ΤΟ ΛΙΜΑΝΙ, Α/C, ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	39	1	187,00	220.000	1.176,47	ALPHA DEAL 2104617303	
7	ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 **ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ** (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΜΠΟΤΣΑΡΗ)	ΓΡΑΦΕΙΟ 100τμ, 1ου ΟΡΟΦΟΥ, ΜΕ ΔΙΚΟ ΤΟΥ ΧΩΡΟ ΥΓΙΕΙΝΗΣ.	47	1	100,00	100.000	1.000,00	ΑΥΤΟΨΙΑ ΙΔΙΩΤΗΣ 6938555356	
8	**ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 81 ΙΔΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΤΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ** (ΒΛΕΠΕΙ ΣΤΗΝ ΧΑΤΖΗΚΥΡΙΑΚΟΥ)	ΓΩΝΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 100τμ, 6ου ΟΡΟΦΟΥ, ΜΕ ΔΙΚΟ ΤΟΥ ΧΩΡΟ ΥΓΙΕΙΝΗΣ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	47	6	100,00	100.000	1.000,00	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ 2104225005	
		ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ :	41	4	292,75		1.347,36		

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.145,25**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

2. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή - Θέση: Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 30-04-2019

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖ.ΙΔΙΟΚΤ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (50% κυριότητα)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
II	ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ	1972	2002	503,18	1.099,00	62,64	333.449,71	**178.458,26**	**154.991,44**

Διαχωρισμός Αξιών ιδιοκτησίας εταιρείας NOVAL κυριότητα 50%: **178.458,26** (Κτίριο) **154.991,44** (Οικόπεδο)

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.000euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2% από το έτος 2002 όταν ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2019 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:
Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 49 χρόνια (49 = (66+2002) - 2019).**

2. ΜΙΝΚΟ - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή - Θέση: Ακτή Μιαούλη 81 (Ο.Τ. 31), Πειραιάς

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 30-04-2019

ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΖ.ΙΔΙΟΚΤ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (50% κυριότητα)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
II	ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ	1972	2002	503,18	1.099,00	62,64	333.449,71	**178.458,26**	**154.991,44**

Διαχωρισμός Αξιών ιδιοκτησίας εταιρείας ΜΙΝΚΟ κυριότητα 50%: **178.458,26** (Κτίριο) **154.991,44** (Οικόπεδο)

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.000euro/τμ με ετήσια απαξίωση 2% από το έτος 2002 όταν ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2019 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής:
Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. **Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 49 χρόνια (49 = (66+2002) - 2019).**

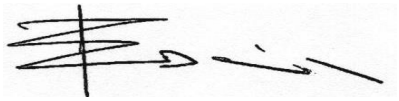
Δήλωση

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από τον κ. Χάρη Καρτσαγκούλη, οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργούν ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές.

Επιβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με τα εκτιμώμενα.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ., PII, ISO 9001, RICS





Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)





Χάρης Καρτσαγκούλης ATM-ΕΜΠ, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)





Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες



Γενική άποψη κτιρίου



Εσωτερική άποψη χώρου γραφείων





Γενική άποψη χώρων γραφείου

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
δ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
ε) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι κενό (όπως κατέδειξε και η αυτοψία), ελεύθερο προς διάθεση.
στ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
ζ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
η) Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία φαίνεται να διενεργείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1
Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με το επιμετρούμενο πάγια.

Εισροές επιπέδου 2
Εισροές άλλες από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^{ο} επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.
(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3
Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) 'θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2016, 8th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην ίδια θέση. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 15% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια της εκτίμησης είναι τα παρακάτω:

- Συμβόλαια με αρ. 9865/1996 & 19.095/2002.
- Σχέδιο κάτοψης ορόφου ημερομηνίας Ιουνίου 2015.
- Στέλεχος αδείας με αριθμό 4756/1971.
- Βεβαίωση Περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013.
- Βεβαίωση του Μηχανικού κ. Γεράνη, περί μη αυθαιρεσιών με ημερομηνία 14/11/2018.
- Νομικός έλεγχος ακινήτου

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.



GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

Η Πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS